

На правах рукописи



АВДОНИНА Ольга Геннадьевна

**ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Специальность 12.00.03. – гражданское право;
семейное право; предпринимательское право;
международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва 2013

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина».

Научный руководитель: **Мечетина Татьяна Александровна**
кандидат юридических наук, доцент

Официальные оппоненты: **Мохов Александр Анатольевич**
доктор юридических наук, профессор,
Московский государственный юридический
университет имени О.Е. Кутафина
профессор кафедры предпринимательского права

Полатов Юрий Джамалович
кандидат юридических наук, Государственная
Дума Федерального Собрания Российской Федерации,
заместитель начальника отдела Правового Управления Аппарата

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет»

Защита диссертации состоится «15» марта 2013 года в 12 час. 00 минут на заседании Диссертационного совета по защите докторских и научных диссертаций Д 504.001.15 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» по адресу: 119606, Москва, проспект Вернадского, 84, 1-й учебный корпус, аудитория 2312.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации.

Автореферат разослан «14» марта 2013 г.

Ученый секретарь

диссертационного совета



В.В. Зайцев

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Вопрос о праве собственности и его прекращении исторически является одним из основных в правовой и социально-экономической жизни общества и государства. Достаточно вспомнить, какими методами происходило перераспределение собственности в годы Великой французской революции или после Октябрьской революции 1917 года в России.

В период экономических реформ в 90-е годы XX века проблема недвижимой собственности на землю приобрела исключительно важное значение для российского общества. Стало развиваться законодательство, стремящееся придать устойчивость земельному обороту посредством создания определенных условий (гарантий), к которым, в частности, относятся юридические основания и способы прекращения права собственности, обеспечивающие его неприкосновенность, охрану и защиту.

Следует признать, что усилия правоведов по совершенствованию права собственности в России за последние десятилетия были недостаточными, хотя велись некоторые крупные теоретические обобщения по проблемам права собственности. В настоящее время Концепция развития гражданского законодательства в Российской Федерации содержит положения, посвященные владению, разделу недвижимости, нераздельным вещам, отказу от них и другим вопросам, связанным с прекращением права собственности и владения. Одной из главных идей является сосредоточение правовых норм, регулирующих правовые отношения собственности на земельные участки в Гражданском кодексе (далее ГК). Признано целесообразным включение в ГК самостоятельной главы о праве собственности на земельные участки и иные природные объекты.

Основные положения Концепции нашли отражение в проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, где содержится примерный перечень оснований прекращения права собственности на земельный участок.

Существенно расширяется перечень публичных целей, осуществляемых для выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд, возможностью их дополнения иными случаями, установленными законами. Достаточно подробно говорится о правах собственника земельного участка, подлежащего изъятию, а также о рисках отнесения на собственника затрат и убытков при изъятии участка.

Предлагаемый проект вводит также возможность принудительного прекращения права собственности на земельный участок, не используемый в соответствии с его целевым

назначением, предназначенный для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства. Приводятся условия рассматриваемого основания прекращения права собственности.

Указанные правовые новеллы предполагают дальнейшее более углубленное теоретическое исследование проблем прекращения права собственности на земельные участки.

Актуальность исследования обусловлена и тем, что участки земель, как сложные и комплексные образования, обладая несравненной природной и общественной ценностью, стали предметом регулирования значительного числа отраслей российского права. Так, для гражданского и земельного права на первый план выдвинуты пространственно-имущественные аспекты земельных отношений, их экономический характер, использование земельных участков в хозяйственных целях. Однако имеются и иные аспекты земельных отношений, в рамках которых могут возникать вопросы прекращения права собственности на земельные участки, например финансовые, природоохранные.

Новый этап в правовом регулировании земельных отношений в России ознаменован приданием земельному участку качества товара особого рода, который имеет природное происхождение, является незаменимым естественным ресурсом. Произошло ограничение и запрет оборота земель с учетом форм и видов права собственности на землю. Закрепился определенный баланс между частными и публичными интересами на землю.

Изложенное позволяет утверждать, что проблемы прекращения права собственности на земельные участки являются актуальными и значимыми для юридической науки и практики.

Степень научной разработанности. Вопросы прекращения права собственности на землю и связанные с ними проблемы разрабатывались в работах отечественных правоведов: Т.Е. Абовой, С.А. Боголюбова, В.В. Витрянского, Д.И. Мейера, Т.Н. Нешатаевой, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, В.В. Петрова, Б.М. Сейнароева, В.И. Синайского, В.Л. Слесарева, Е.А. Суханова, К.И. Скловского, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепашина, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлева и др.

По вопросам, освещаемым в настоящей работе, проводились диссертационные исследования Н.И. Таскиным, А.А. Крысановым, А.И. Кичко, А.В. Турицыным, Э.С. Бутаевой, Е.И. Буртовой и другими учеными-правоведами. Так, Н.И. Таскин провел диссертационное исследование по теме: «Принудительное прекращение права собственности на земельный участок», А.А. Крысанов – «Принудительное прекращение права собственности», А.И. Кичко – «Принудительное прекращение права собственности на земельные участки»,

А.В. Турицын – «Ограничение и прекращение права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения».

В этих работах широкое освещение получили вопросы прекращения права собственности на основании договора, а также принудительного прекращения права собственности. Разработаны отдельные вопросы прекращения права собственности по воле, а также помимо воли собственника.

Следует отметить, что определение сущности и понятия прекращения права собственности исходили от темы и предмета диссертационного исследования. При этом определение понятия прекращения права собственности строилось с учетом юридических предпосылок и условий, необходимых для прекращения права, а также тех юридических последствий, которые влекло за собой указанное прекращение. Так, А.И. Кичко отмечает, что при принудительном прекращении права собственности на земельный участок происходит безвозвратная потеря правовой связи между собственником и земельным участком в результате применения мер государственного принуждения. А.В. Турицын под прекращением права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения предлагает понимать полное и окончательное отпадение возможностей лица по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему участка любые действия, в том числе владеть, пользоваться и распоряжаться им по основаниям, предусмотренным законом. Э.С. Бутаева считает, что прекращение права собственности помимо воли – это предусмотренная гражданским законодательством конкретная совокупность юридических оснований, предусматривающих не только исчерпывающий перечень случаев изъятия вещи у собственника в одностороннем порядке, но и гарантированная законом целостная система обеспечения надлежащей компенсации собственнику убытков в полном объеме и упреждающем порядке. Н.И. Таскин понимает под прекращением права собственности результат воздействия дозволяющих и (или) обязывающих юридических фактов на правоотношения собственности на земельный участок, для которого характерен переход права собственности на данный объект гражданских прав от одного субъекта к другому, т.е. смена собственника.

В отличие от указанных работ в настоящей диссертации дается понятие прекращения права собственности отдельно по двум группам признаков, которые относятся к последствиям прекращения права собственности на земельный участок и предпосылкам его возникновения. Раскрывается понятие сущности прекращения права собственности на земельный участок с

учетом устоявшихся в науке гражданского права следующих ключевых понятий: абсолютное правоотношение, а также непосредственное, исключительное и независимое положение собственника вещи.

Кроме того, рассмотрен особый порядок изъятия земельных участков, предусмотренный рядом законодательных актов (Законом об инновационном центре «Сколково», Законом об организации и о проведении олимпийских игр, Законом о развитии г. Владивостока). По данному вопросу имеются лишь немногочисленные комментарии и отдельные научные статьи.

В целом автором выдвинуты конкретные идеи по решению отдельных проблем прекращения права собственности на земельные участки.

Объектом исследования выступает институт прекращения права собственности на земельный участок.

Предметом исследования являются нормы отечественного, а в ряде случаев зарубежного права, регулирующие прекращение право собственности на земельные участки.

Цель и задачи исследования. **Цель** исследования – анализ прекращения права собственности на земельные участки, разработка предложений по совершенствованию ряда положений гражданского и земельного законодательства, а также практики его применения.

Для достижения указанной цели поставлены следующие **задачи**:

- выявить сущность и юридические предпосылки прекращения права собственности на земельный участок;
- оценить роль фактического владения в механизме прекращения права собственности на земельный участок;
- исследовать основания прекращения права собственности на земельный участок;
- рассмотреть порядок принудительного прекращения права собственности на земельный участок при нарушении пределов осуществления субъективного права собственности на данный объект;
- определить способы прекращения права собственности на земельные участки;
- раскрыть связь прекращения права собственности на земельный участок с прекращением права собственности на природные ресурсы и объекты, находящиеся на этом земельном участке.

Методологическую основу исследования составляет совокупность теоретико-методологических способов и приемов познания общественных явлений и процессов (исторический, системный, аналитический, догматический и др.). В основу исследования положен диалектический метод познания общественных явлений и процессов. В работе

использовались такие методы толкования права, как историко-правовой, сравнительно-правовой, структурно-правовой, формально-юридический, формально-догматический.

В процессе исследования использовались труды В.А. Белова, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, Е.А. Крашенинникова, Д.И. Мейера, Н.И. Матузова, А.В. Малько, И.Б. Новицкого, И.А. Покровского, В.А. Рыбакова, Н.С. Суворова, Е.А. Суханова, К.И. Скловского, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепахина, Г.Ф. Шершеневича и других правоведов.

Эмпирическую базу исследования составили действующие и утратившие силу нормативные акты СССР, РСФСР, Российской Федерации, практика применения актов законодательства, постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, а также ряд актов иностранного законодательства.

Научная новизна работы заключается в проведении комплексного монографического исследования института прекращения права собственности на земельный участок в условиях кардинального изменения российского гражданского законодательства, а также выработке некоторых новых доктринальных определений и конкретных предложений по совершенствованию законодательства и толкованию отдельных правовых норм, регулирующих прекращение права собственности на земельный участок. Так, уточнены юридические последствия прекращения права собственности на земельный участок. Выявлена особая роль фактического владения земельным участком в механизме прекращения права собственности. Дана научная классификация оснований прекращения права собственности на земельный участок. Раскрыта специфика осуществления собственником правомочия распоряжения при прекращении права собственности на земельный участок.

Основные положения и выводы, выносимые на защиту:

1. Сущность прекращения права собственности на земельный участок состоит в прекращении абсолютного гражданского правоотношения на земельный участок, в рамках которого осуществлялось непосредственное, исключительное и независимое использование земельного участка как объекта гражданских прав. Установлено, что прекращение права собственности связано с юридическими последствиями, состоящими в прекращении у собственника земельного участка правомочий владения, пользования и распоряжения, а также смены собственника; прекращении прав на природные объекты и ресурсы, разрешенные к использованию и находящиеся на земельном участке; освобождении от бремени и рисков, которые нес собственник земельного участка.

Определены юридические предпосылки, необходимые для прекращения права собственности на земельный участок. Ими являются: законные основания прекращения права собственности; соответствующие им правовые процедуры и юридические акты; акт государственной регистрации, прекращающий право собственности.

2. В механизме прекращения права собственности на земельный участок выявлена особая роль фактического владения. Прекращение владения земельным участком прекращает фактическое господство субъекта над ним. Для прекращения владения достаточно устранение одного из элементов владения: объекта, субъекта, объективной стороны (господства над объектом), субъективной стороны (отсутствие намерения обладания для себя). Прекращение права собственности может не совпадать с прекращением владения, то есть фактического воздействия на вещь. Значение права владения состоит в том, что отсутствие фактического владения не лишает собственника правомочий владения, пользования и распоряжения. Если фактическое господство владельца не связано с намерением обладания для себя земельным участком, то следует считать, что имеет место держание.

3. Прекращение права собственности на земельный участок происходит в результате действий, с которыми закон связывает возможность (усмотрение) и обязанность (принуждение) прекращения указанного права. В связи с этим основания прекращения права собственности на земельный участок могут быть подразделены: на юридические факты, позволяющие прекратить право собственности на земельный участок (например, при отказе от права собственности); юридические факты, принуждающие (обязывающие) прекратить право собственности на земельные участки (например, при обращении взыскания на имущество по обязательствам).

4. Нарушение пределов осуществления субъективного права собственности на земельный участок может повлечь его принудительное прекращение. Обоснованно, что в этом случае основаниями принудительного прекращения права собственности на земельный участок являются противоправность; наличие вреда (ущерба), причиненного земельному участку, как охраняемой земельной недвижимости (природному объекту, природному ресурсу); и вина субъекта. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок целесообразно осуществлять, как правило, возмездно, если иное не предусмотрено законом.

5. Установлено, что прекращение права собственности на земельный участок одновременно прекращает право собственности на природные ресурсы и объекты, находящиеся на земельном участке. Однако прекращение права собственности на земельный участок не должно разрывать связи объектов, расположенных на нем, которая может носить:

1) естественный характер, когда речь идет о находящихся на участках земли многолетних насаждениях, замкнутых водоемах;

2) механический характер, и тогда речь идет о построенных на участках земли зданиях и сооружениях;

3) экономический характер, если земельный участок используется в хозяйственной деятельности индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Рассматриваемые связи носят объективный характер, изначально данный, поэтому правовые установления не должны их нарушать.

6. Право собственности на земельный участок может прекращаться как путем совершения действий по распоряжению вещами, так и в силу событий. В последнем случае право собственности на землю прекращается непосредственно, то есть без совершения распорядительных действий, если они не были совершены до наступления события.

Особое место среди способов распоряжения земельным участком занимает его отчуждение, под которым понимается перенос права собственности правообладателем на нового собственника, относящийся к производному способу правопреемства. Указанный способ распоряжения применяется в случае добровольного прекращения права собственности. Однако отчуждение может применяться также в случаях принудительного прекращения права собственности по основаниям, которые специально установлены законом, например, за неосуществление собственником права по распоряжению земельным участком (прекращению права собственности), который не может принадлежать приобретателю. Права и обязанности по разрешенному использованию и целевому назначению земельного участка переходят к новому собственнику, если возможность использования участка земли по иному целевому назначению прямо не предусмотрена законом.

Практическое значение диссертационного исследования. Результаты исследования позволяют понять особенности норм законодательства, прекращающие право собственности на земельные участки, что необходимо для оптимизации правоприменительной практики.

Основные положения работы могут быть использованы при подготовке учебников, учебных пособий и методических рекомендаций для студентов юридических вузов и изучении курсов «Гражданское право» и «Земельное право».

Предложения по совершенствованию действующих нормативных актов, а также предложения, касающиеся практики их применения, могут быть направлены на повышение эффективности применения актов законодательства путем использования их в практической деятельности.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена и обсуждена на кафедре гражданского права и процесса Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина.

Основные положения и выводы изложены в опубликованных автором работах, а также в научных сообщениях, сделанных на научно-практических конференциях.

Структура диссертации. Структура работы обусловлена целью и предметом исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих в себя пять параграфов, заключения и списка использованной литературы.

СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность диссертационного исследования, определяются цели и задачи исследования, его научная новизна, теоретическая и практическая значимость, представляются положения, выносимые на защиту, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

Первая глава «Общие вопросы прекращения права собственности на земельный участок» состоит из двух параграфов.

В *первом параграфе «Понятие и основания прекращения права собственности на земельный участок»* анализируются взгляды правоведов на прекращение права собственности. Обращается внимание на правовые последствия, состоящие: в изменении отношения к вещи как к своей; освобождении от бремени и рисков собственника; лишении всех правомочий, составляющих содержание права собственности. Сам по себе отказ от осуществления прав не прекращает право собственности, поскольку оно реализуется собственником по своему усмотрению, если законодатель не обязывает к использованию земельного участка определенным образом в установленные сроки.

Особое внимание в работе уделяется прекращению владения, которое может не совпадать с прекращением права владения. Владение имеет объективную сторону, состоящую в установлении господства, а также субъективную, состоящую в намерении присвоить вещь. Объектом владения является земельный участок, способный стать объектом права собственности, а субъектом владения – лицо, которое способно быть субъектом права собственности на земельный участок. Для прекращения владения достаточно устранения одного из элементов владения. Владение прекращается как по собственной воле владельца (вручение), так и помимо ее (захват), в случае оставления участка на произвол, открывая возможность господства над объектом равным образом для неопределенного круга лиц. Владение не должно быть неправомерным, злоумышленным или порочным, то есть осуществляемым вопреки воле предшествующего владельца. Наличие самоуправства, насилия над личностью владельца и иные случаи, которые могут быть сопряжены в том числе с нарушением общественного порядка, ставят вопрос о введении юридических оснований для защиты владения против посягательств, направленных на ликвидацию владения.

В работе доказывается, что право собственности прекращают основания, являющиеся юридическими фактами, которые должны отвечать ряду признаков: они прямо отражены в законе, имеют объективное и конкретное проявление во внешнем мире, то есть обладают нормативной, фактической и документальной доказанностью. Рассматриваемыми основаниями могут выступать события, приводящие к гибели объекта или субъекта прав, а

также действия субъектов правоотношений, например принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд. Основания прекращения права собственности состоят по преимуществу из целого ряда действий, совершаемых в определенной последовательности, что необходимо для действительности прекращения прав на землю. Один и тот же юридический факт может играть как правопорождающую, так и правопрекращающую роль. Основания, прекращающие право, относятся к юридическим фактам, которые не входят в состав правоотношения. При этом само правоотношение по прекращению права собственности распадается на ряд элементов: субъект, объект, права и обязанности.

К основаниям прекращения права собственности можно отнести правопрекращающие акты: административные акты, изымающие земельный участок, используемый нерационально, не по целевому назначению, с возникновением негативных последствий; судебные решения по земельным спорам, например признающие незаконными решения органов власти о предоставлении земельного участка частным лицам; сделки с земельными участками, например в результате мены. На прекращение прав на земельный участок может оказывать влияние состояние объектов, например, в случае перехода прав на земельный участок под бесхозяйственно содержимым домом.

Правопрекращающие факты можно подразделить на обстоятельства, с которыми закон связывает обязанности и возможности прекращения права собственности. Обязывающие факты носят принудительный характер, являются императивными. Факты, позволяющие прекратить право собственности на землю, ставят реализацию действий по прекращению права в зависимость от усмотрения субъекта права и государственных органов.

Прекращение права собственности возможно в случаях отказа от права собственности, выражающее одностороннее изъявление воли активного субъекта, направленное к разрыву связи с правом, являющееся безусловным и безвозмездным (осуществляется в форме передачи соответствующего заявления в уполномоченный орган). Замещаемый субъект правообладателем в правоотношении не является. Другой случай – это уступка права, предполагающая также добровольное замещение места активного субъекта права четко определенным лицом. При этом происходит отчуждение вещи, предполагающее его безусловную бесповоротность. Право собственности может быть прекращено в случае лишения права на земельный участок, представляя собой исключение активного субъекта помимо его воли из правоотношения. Решение суда по гражданскому делу определяет, кому в действительности принадлежит земельный участок. Суд в гражданском судопроизводстве ограничен в возможностях по лишению права. Потеря права возможна в случае наступления юридических событий, например, в силу давности владения. Потерянные права затем приобретаются другими лицами. Возможно бесповоротное прекращение самого земельного правоотношения, например, в случае гибели земельного участка.

Одним из ведущих оснований прекращения права собственности на земельный участок является совершаемое посредством допускаемых сделок его добровольное отчуждение, которое происходит в рамках территориальных границ земельного участка, определяемых в порядке, установленном земельным законодательством, на основании документов, выдаваемых собственнику государственными органами. В результате гражданско-правовой сделки создается право требования, подготавливающее вещное право. Так, договор проявляет свою силу в отношении договаривающихся, для установления прав и обязанностей третьих лиц необходимо еще одно действие – государственная регистрация и юридический акт – свидетельство о государственной регистрации.

Таким образом, действующий порядок определяет необходимость того, чтобы связь между земельным участком и субъектом была видимой для всех, а не основывалась на одном соглашении двух или более лиц и (или) обыкновенной передаче недвижимости из одних рук в другие.

Большинство частноправовых оснований прекращения права собственности неприменимо к государственной и муниципальной собственности, включая добровольный отказ собственника от земельного участка, дарение, мену, ренту и ряд других. Даже в случаях продажи государственных и муниципальных земельных участков публичные органы ограничены в своем свободном волеизъявлении как собственники процедурой продажи (торгами), определением цены и т. д.

Прекращение права частной собственности на земельный участок может совершаться в случаях, прямо предусмотренных законом, в добровольном и принудительном порядке. В добровольном порядке собственник может совершить различные действия по отчуждению земельного участка либо добровольно отказаться от него, придав вещи статус бесхозной. В отличие от добровольного отказа принудительное прекращение прав на земельный участок независимо от условий договора и форм собственности производится в предусмотренных законом случаях. Прекращение права собственности на земельный участок помимо воли собственника может рассматриваться по ряду оснований как санкция.

К принудительному прекращению права собственности на земельный участок может быть отнесено обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника, допускаемого на основании судебного решения в порядке его исполнения. Принудительно осуществляется также отчуждение земельного участка, который не может принадлежать данному лицу в силу запрета или ограничения, установленного законом. Такой земельный участок может поступить на законном основании, например, иностранному гражданину в порядке наследования земельного участка, расположенного в приграничной территории. Использование земельного участка не может быть безграничным, поэтому предусмотрены ограничения при выборе средств и способов его использования, нарушение

которых влечет за собой прекращение права собственности, касающиеся таких нарушений, как несоответствие использования целевому назначению земельного участка, снижение плодородия сельскохозяйственных земель, значительное ухудшение состояния экологической обстановки. Ущерб, причиненный в результате нерационального использования, может быть возмещен, если он поддается денежной оценке или иному экономическому эквиваленту. Особенность имущественной ответственности состоит в трудности установления степени износа земель, что отличает дела этой категории от дел о взыскании ущерба, причиненного обычному имуществу. Под ущербом можно понимать утрату каких-либо ценностей (снижение плодородия), стоимость по устранению тех или иных неблагоприятных последствий (снос самостроя), неполученные доходы (несвоевременный возврат земельного участка). Ущерб должен возникнуть в результате противоправного поведения. Он может быть выражен в действиях (использование участка не в соответствии с целями, для которых он предоставлен) и в бездействии (невыполнение обязательных мероприятий, влекущих за собой дополнительные расходы). Не считается противоправностью ситуация крайней необходимости (устранение аварийной ситуации), необходимая оборона (военная ситуация). Должна быть установлена причинная связь, которая предполагает непосредственное наступление вредных последствий в результате конкретных действий. Нельзя привлекать к имущественной ответственности собственников земли, если у них не было соответствующих средств, без которых невозможно осуществить мероприятия по сохранению земель и невозможно эти средства приобрести. Суд может уменьшить размер возмещения вреда, причиненного гражданином, в зависимости от его имущественного положения.

Следует отметить, что земельные участки имеют специфику, отличную от иных объектов гражданских прав, поэтому общей гражданско-правовой ответственности недостаточно для надлежащего правового обеспечения их режима, в связи с чем применяются также иные виды юридической ответственности. Так, земельно-правовая ответственность предусматривает систему действий (снос самовольно возведенного строения, восстановление межевых знаков, приведение самовольно захваченного участка в пригодное для использования состояния и т. п.), совершаемых виновным или за счет виновного. Для привлечения к земельно-правовой ответственности не предусмотрено сроков исковой давности.

Право собственности может быть прекращено также при неустранении нарушений, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, в сроки, установленные предписанием специально уполномоченных органов государственной власти по контролю за использованием и охраной земель. Прекратить право собственности на земельный участок может его неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, предназначенных для установленных законом целей в определенные им сроки. В этот срок не

включается период, когда он не мог быть использован по назначению ввиду обстоятельств, исключающих такое использование. Собственник не только не может использовать земельный участок для других целей, но и обязан осуществлять активные действия по использованию участка для целей, для которых он предназначен, в противном случае будет иметь место правонарушение. В рассматриваемой ситуации имеет место отступление от принципа свободы осуществления принадлежащих прав в публичных интересах.

Законом устанавливаются правовые основания для принудительного прекращения права собственности на земельный участок при неуплате и последующем непогашении задолженности по земельному налогу в течение установленных им налоговых периодов, что предполагает нахождение земельного участка в частной форме.

Как способ обеспечения важнейших государственных и общественных интересов может рассматриваться прекращение права собственности на землю в результате реквизиции, конфискации, выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Реквизиция требует немедленных действий, поэтому проводится без предварительного возмещения стоимости имущества. Она носит четко выраженную общественную значимость, поэтому не осуществляется в интересах частных лиц и не преследует карательной направленности в отношении собственника в отличие от конфискации. Конфискация необратима и сопровождается сменой формы собственности. Изъятие земельных участков или их частей для государственных или муниципальных нужд у собственников осуществляется в порядке выкупа, предполагая плановый порядок его проведения, предварительное и равноценное возмещение стоимости имущества. При несогласии собственника земельного участка с предложенными условиями выкупа, в том числе с возможностью предоставления взамен другого земельного участка, соответствующий орган, принявший решение об изъятии и о выкупе участка, вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии. Фактическая передача изымаемого земельного участка происходит, как правило, после утверждения акта описи и оценки изымаемого имущества. Кроме изъятия земель для государственных и муниципальных нужд, действующее законодательство допускает изъятие у пользователей земель излишков земельных участков, превышающих установленные размеры. Убытки при изъятии большемерных земельных участков возмещаются в таком же порядке, как и при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд. Решения о реквизиции и конфискации принимаются только государством. Реквизиция земельного участка по общему правилу носит срочный характер, то есть объект возвращается собственнику после того, как отпадут чрезвычайные обстоятельства.

Если субъект является правонарушителем, то прекращение права собственности на земельный участок может производиться в порядке, связанном с вынесением предупреждений

и включающем в себя ряд этапов: 1) при наличии нарушений на виновных лиц уполномоченными органами государственной власти по контролю за использованием и охраной земель налагается штраф; 2) одновременно с наложением штрафа уполномоченные органы выносят предупреждение об устранении допущенных нарушений. При невнесении платежей за землю органы налоговой службы выносят предупреждение и сообщают соответствующим земельным органам о принятых мерах. В случае неустранения нарушений уполномоченные органы, выявившие нарушения, вносят представления в орган публичной власти, предоставивший земельный участок. Прекращение прав на земельный участок не освобождает виновных лиц от возмещения причиненного ущерба. В отношении по прекращению прав на земельный участок участвуют органы публичной власти, принимающие соответствующие постановления и решения в соответствии с их компетенцией; 3) собственнику вручается копия юридического акта, оформляющего решение по делу, в установленный законом срок, исчисляемый с момента их принятия, и в этот же срок направляется в орган государственной регистрации прав на земельный участок; 4) при несогласии собственника с постановлением или решением о прекращении прав на земельный участок он вправе заявить об этом в орган, принявший решение, в установленный срок, исчисляемый с момента получения копии постановления или решения, а требование о принудительном прекращении прав на земельный участок предъявляется в суд. Государственная регистрация прекращения прав не производится до решения суда; 5) прекращение права собственности на земельный участок происходит в порядке выкупа, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством; 6) порядок изъятия участка у собственника определяется земельным законодательством.

В качестве самостоятельных оснований прекращения права собственности на земельный участок рассматриваются также приватизация и национализация. Они касаются главным образом объектов недвижимости. Приватизация и национализация в современном мире носят возмездный характер. Общее определение приватизации, данное законом, устанавливает ее платность, обратное является исключением, что необходимо для ограничения передачи имущества в частную собственность в ущерб имущественным интересам публичных собственников. Льготы, дающие право на бесплатное приобретение земельных участков, предоставлены действующим законодательством в отношении некоторых категорий граждан. Так, Законом Рязанской области от 20 июля 2006 г. № 74-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Рязанской области» было предоставлено право на однократное бесплатное получение земельных участков в собственность в предусмотренных им случаях. Однако приватизация не является единственным способом распоряжения правом государственной и муниципальной собственности на земельные участки. Так, п. 5 ст. 15 Закона «Об организации и о проведении

олимпийских игр» обеспечивает формирование перечней земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков. На основании ст. 62.1 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке» могут быть заложены земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для предусмотренных законом целей.

Особенность правового положения отечественного института национализации состоит в том, что в настоящее время отсутствует специальный закон, посвященный рассматриваемому вопросу. Современное положение института национализации не может быть связано с произволом, то есть указанный способ прекращения права собственности должен быть основан на законе, подчиняться действию общего принципа о предварительном и равноценном возмещении стоимости изымаемых объектов, обеспечении судебной защиты имущественных прав собственников. Национализация при таком подходе не связана с применением санкций за совершенное правонарушение, поскольку обусловлена объективными процессами, протекающими в хозяйственной жизни страны. Очевидно, что, прежде чем принять решение о национализации, необходимо определить собственников, имущество которых подвергнется национализации, размер компенсации, утвердить расходы на производство возмещения отдельной строкой в федеральном бюджете на предстоящий год, судебное сопровождение национализации. С одной стороны, национализация может преследовать удовлетворение потребности государства в источниках средств, от которых оно сможет получать продукцию, товары, работы, услуги, обеспечивающие решение жизненно важных вопросов для общества и государства. С другой стороны, национализация может решать экономические проблемы, которые не будут связаны непосредственно с получением новых источников доходов.

Во втором параграфе *«Субъекты правоотношений по прекращению права собственности на земельный участок»* рассмотрены субъекты права собственности. Они делятся на пять видов: граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования, которые соответственно могут выступать субъектами прекращения права собственности на земельные участки. Анализ видов земельной собственности, различаемой по субъекту права собственности, позволил установить, что использование и распоряжение объектами земельной собственности подвергается законодательному ограничению в интересах общества, государства, граждан-собственников и других лиц.

Право частной собственности граждан на земельные участки прекращается у одних и возникает у других: при приватизации государственных и муниципальных земель; наследовании; дарении; купле-продаже; обмену или сделках с землей; в результате внесения в качестве вноса в уставный (паевой) капитал юридического лица.

Приватизация земель на современном этапе соответствует приоритетному направлению земельной политики государства, направленной на создание многообразия и равноправия форм и видов собственности. Она воплотила в себе три различные процедуры: 1) приватизацию земель, предоставленных для ведения крестьянского хозяйства; 2) приватизацию земель, предоставленных в пользование гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства; 3) приобретение земель при приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Вторую группу субъектов гражданского права на земельный участок составляют юридические лица. Собственность юридических лиц на земельные участки, наряду с собственностью граждан, относится к частной форме собственности. Однако юридические лица неодинаковы. Есть среди них, например, унитарные предприятия, которые осуществляют свою деятельность на землях, не имеющих статуса частной собственности.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки – право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом. Круг юридических лиц, названных в ст. 213 ГК РФ субъектами права собственности, довольно широк. При внесении недвижимого имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал юридического лица право собственности возникает на него с момента государственной регистрации права собственности за таким юридическим лицом (абз. 4 п. 12 Постановления ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 г. о защите права собственности и других вещных прав). Основанием отчуждения недвижимого имущества является договор о создании ассоциации или союза, а также некоммерческого партнерства и автономной некоммерческой организации, учредители (участники) которых заключили такой договор (абз. 2 п. 2 ст. 52 ГК РФ, п. 1, абз. 2 п. 3 ст. 14 Закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»). Отчуждение имущества в процессе создания некоммерческих юридических лиц является безвозмездным, поскольку учредители не получают имущественного эквивалента и не приобретают права участника. Возмездным является отчуждение имущества, основанное на учредительных договорах полного товарищества (п. 2 ст. 70 ГК РФ), товарищества на вере (п. 2 ст. 83 ГК РФ), договоре об учреждении общества с ограниченной ответственностью (п. 1 ст. 89 ГК РФ, п. 5 ст. 11 Закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»), создании акционерного общества (п. 1 ст. 98 ГК РФ, п. 5 ст. 9 Закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), уставе производственного (п. 2 ст. 108 ГК РФ) и потребительского (п. 2 ст. 116 ГК РФ) кооперативов.

На земельный участок допускается общая (долевая и совместная) собственность, являющаяся одним из видов частной собственности, для которой характерна множественность субъектов. В современных условиях право долевой собственности получило широкое

распространение применительно к гражданам – членам приватизированных сельскохозяйственных предприятий и реформированных колхозов. В этих случаях каждый гражданин имеет количественно определенную земельную долю, которая не определена в натуре. Владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в общей собственности, устанавливаются судом по иску любого из собственников. Участники долевой собственности имеют право на выдел своей доли, а участник общей совместной собственности – на определение и выдел своей доли, которые предполагаются равными, если их размер не может быть определен на основании закона к спорному случаю и не установлен соглашением всех участников общей собственности. В отличие от долевой собственности, где замена выдела доли в натуре (на местности) денежной компенсацией без согласия выделяющегося собственника имеет место лишь как исключение, член крестьянского фермерского хозяйства может при выходе из него получить только денежную компенсацию стоимости части земельного участка и средств производства.

При разделе или выделе земельного участка определяется его расположение на месте, обращается внимание не только на размер, который приходится на собственника с учетом его доли, но и на качество земельного участка, удобство его расположения, наличие инфраструктуры, назначение участка и т. д. Доказательством обоснованности притязаний на земельный участок может выступать фактическое землепользование, сложившееся между участниками общей собственности. При невозможности раздела общего земельного участка в натуре спор о принадлежности его частей между собственниками может быть решен путем выкупа всего земельного участка. За период действия законодательства, посвященного дольщикам, на его основании совершались сделки с землей по распоряжению долями: продажа, дарение, обмен, передача по наследству, выделение земельного участка в натуре и другие сделки, но при условии сохранения его целевого назначения. Земельные участки под многоквартирными домами принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений.

Наиболее сложными субъектами гражданского права выступают публичные образования: Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования. Публичные образования, предоставляя земельные участки государственным и муниципальным организациям, не перестают быть собственниками переданного имущества. К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, а также в муниципальной собственности. Земельный кодекс РФ распределил государственную земельную собственность между федеральным уровнем (ст. 17) и уровнем субъекта Российской Федерации (ст. 18), определив состав земель, образующих каждый уровень.

Управление и распоряжение муниципальными землями осуществляется органами местного самоуправления на основании местных уставов, территориального планирования и зонирования земель в соответствии с законодательством РФ и субъектов РФ. Земли, находящиеся в муниципальной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам на основании решений органов местного самоуправления в соответствии с их уставами.

Государство может наделить орган местного самоуправления соответствующими полномочиями, в силу которых он вправе распоряжаться государственной земельной собственностью. В субъектах РФ, а именно в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности не передаются.

В *третьем параграфе «Земельный участок как объект прекращения права собственности»* речь идет о том, что право собственности представляет собой хозяйственное господство, власть в соответствии с которой собственник может, например, продать, подарить, заложить земельный участок. Собственник имеет право на все то, что создано природой на поверхности земли, на все, что заключается в недрах ее, на воды, в пределах ее находящиеся, – словом, на все ее принадлежности, за исключением изъятых из свободного гражданского оборота. В пределах границ своих владений собственник земли – полный хозяин. Объектом прекращения права собственности на землю является земельный участок как физическая вещь, имеющий пространственные и территориальные границы, определяющие его площадь и месторасположение. При этом основания прекращения права собственности на земельный участок никогда не предполагаются и имеют свой четкий способ определения: они должны быть ясно и исчерпывающе установлены законом и договором. Право уничтожения земельного участка собственнику не принадлежит.

Прекращение права собственности земельным участком связано с его распоряжением. Собственник не может передать распоряжение по договору другому лицу, лишив себя этого права. Оно может быть только стеснено законом. Распоряжение дает возможность совершения различных возмездных и безвозмездных сделок, имеющих своим объектом земельный участок. Оно имеет настолько решающее значение, что отсутствие его устраняет наличие права собственности. Собственность на земельный участок наследуется. Право собственности на земельный участок может прекращаться на основании закона и воли субъекта права собственности; в силу закона; в силу судьбы объекта и субъекта права собственности. Осуществление права собственности носит абсолютный характер и состоит в том, что никто не имеет права препятствовать распоряжению земельным участком, который составляет объект права собственности, а также распоряжению им помимо согласия собственника или присваивать себе такое распоряжение. Собственник, если к этому нет прямых ограничений и

запретов со стороны закона, может делать с принадлежащей ему вещью все, что ему прямо не запрещено.

Когда объектом правоотношения выступает земельный участок, а не действие, то отношение носит вещный характер. В праве земельный участок рассматривается индивидуально-определенным объектом правоотношения. Земельный участок и земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются самостоятельными объектами права собственности и гражданского оборота. На местности земельные доли не выделяются.

В отношении правоотношения могут использоваться понятия «объект правового регулирования» (земля, земельный участок) и «объект правовой цели» (рациональное и эффективное использование объекта, его охрана и т. д.). Нельзя считать объектом права собственности на землю такие участки, которые перешли в собственность незаконным путем в силу положений ст. 168 ГК РФ. Публичные органы могут распоряжаться своей земельной собственностью путем совершения сделок, но после формирования земельных участков посредством проведения землеустройства и кадастрового учета, выступающими условиями вовлечения земель в гражданский оборот. Если земля не разделена на имущественные части, то есть на земельные участки, то она не сможет стать объектом права собственности физических и юридических лиц. Участки земель также могут переходить от одних публичных субъектов к другим.

Необходимо различать ограничения, которые касаются прав на земельные участки (например, залог, аренда) и ограничения, которые касаются свободы оборота участков земель, обусловленных соответствующей категорией земель. Оборот земель определенной категории вообще может быть полностью запрещен.

В собственности могут находиться простые земельные участки (поля, автостоянки, незастроенные участки), участки с природными объектами (пруды, городские леса), участки со зданиями и имущественные комплексы (например, линейные объекты электротранспорта). Из указанных разновидностей земельных участков следует, что с землей могут быть связаны иные объекты. Связь объекта с землей может носить: естественный характер (многолетние насаждения, находящиеся на участке); механический характер (расположенные на участке здания и сооружения); экономический (при включении участка в состав предприятия). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное. Основное отличие главной вещи и принадлежности от составных частей сложной вещи, которые в обоих случаях объединены определенным назначением, состоит в том, что и главная вещь, и принадлежность носят завершенный характер. Под главной вещью понимается такая, которая имеет значение в обороте сама по себе, независимо от других вещей. Принадлежность сохраняет подчиненное

положение, не образуя единого целого с главной вещью. Сложная вещь образует один объект гражданских прав, а главная вещь и принадлежность нет. Сложная вещь приобретает ради совокупности вещей, которыми она обставлена. Этим объясняется, например, различие между ценностью устроенного крестьянского (фермерского) хозяйства и экономически несостоятельного. Завершенный характер или целое может следовать как из существа самих вещей, имеющих определенное назначение, так и из прямого указания закона.

Земельный участок как объект гражданского права дает право собственности на его природные ресурсы. Именно право собственности на земельный участок после его государственной регистрации предоставляет гарантированно собственнику всю полноту права владения, пользования и распоряжения им. Земельное право определяет отвод земельных участков в натуре на местности и то, как они могут использоваться субъектами права собственности в своих границах. Запреты, ограничения, а также особые требования, предъявляемые законодательством к обороту земельных участков, определяют содержание и пределы осуществления прав. Запреты и ограничения не подлежат расширительному толкованию. Следует особо подчеркнуть, что земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Остальные земельные участки следует отнести к вещам, не ограниченным в обороте, несмотря на то что их оборот сопряжен с известными ограничениями (например, целевым использованием).

Земельные участки относятся к недвижимым вещам, поэтому право собственности невозможно прекратить путем перемещения земельного участка. Земельный участок как часть внешнего мира делим. Земельный участок не может быть разделен, если его отдельные части не будут уже тем, чем было целое, то есть не может сохранить его назначение, выполнять свою функцию, несоизмеренно теряет в своей ценности. Земельный участок делим тогда и настолько, когда и насколько части его являются тем же, чем было целое, только в уменьшенном виде. В каждой отдельной части сохраняется качество и назначение целого. Неделимость земельного участка может устанавливаться законодателем независимо от естественной делимости, признавая неделимость там, где по природе своей вещи допускают делимость, например в случае прямого установления максимально и минимально допустимой площади земельных участков. Предположение о делимости по существу предполагается, если к этому нет прямых запретов и ограничений. Земельные участки выступают в качестве вещей незаменимых (выступают в обороте с индивидуальными признаками, как предметы отличные от целой массы однородных) и непотребляемых (в ходе потребления сохраняется их экономическое назначение).

Вторая глава «Способы прекращения права собственности на земельный участок» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе «Основные способы прекращения права собственности на земельный участок» исследуются понятие и сущность способа прекращения права собственности. Установлено, что способ прекращения права собственности не сводится только к волевым действиям его субъектов, а может быть связан и с событиями. Способы прекращения права собственности характеризуются наличием: норм права, наделяющих субъектов прекращения права собственности необходимыми для этого правами и обязанностями; юридических фактов, влекущих за собой прекращение права собственности; участников прекращения права собственности, которые обладают необходимыми для этого юридическими свойствами (правосубъектностью); интересов у управомоченных субъектов прекращения права собственности, например, нужды государства в изъятии земельного участка. При этом юридически значимые действия совершаются не потому, что существуют юридические предписания сами по себе, а в целях удовлетворения объективно существующих потребностей и связанных с ними интересов; поведения субъектов, по которому судят о единстве интересов и воли, а также объективно протекающих процессов, носящих внешний характер в отношении субъектов и объектов права собственности (события). Право собственности в силу событий прекращается непосредственно, в силу случайных причин или действия непреодолимой силы, за результаты которых никто, как правило, не отвечает.

Прекращение права собственности на земельный участок следует признать распорядительной сделкой, меняющей управомоченного субъекта. Оно прекращается принудительно в тех случаях, когда основанием прекращения является решение уполномоченного государственного органа или суда. Прекращение права собственности имеет своей целью и результатом именно смену собственника. Сюда же относится наследование земельных участков и долей в соответствии с законом и завещанием, прекращение юридического лица. Право собственности может прекращаться в силу действий по отчуждению земельного участка. Они являются добровольными, если совершаются по воле субъектов права на основании сделок с землей, допускаемых законом. Закон наряду с отчуждением использует и другие способы прекращения права собственности: гибель, уничтожение, обращение взыскания, выкуп, реквизиция, конфискация. Приобретение права собственности правопреемником при отчуждении является производным. Это добровольная уступка места активного субъекта. В широком смысле под отчуждением может пониматься всякая потеря права, что подтверждается положениями ряда законодательных актов отечественного и зарубежного права.

Право собственности может прекращаться в иных случаях помимо воли субъекта и при сохранении самого объекта права, например: при принудительной продаже по инициативе публичного субъекта или возмездной передаче ему земельного участка, если он принадлежит частным лицам и не может им далее принадлежать в силу закона; выкупе для публичных

нужд; реквизиции, предполагающей возврат земельного участка после прекращения действия чрезвычайных факторов, допускающей последующий выкуп земельного участка; обращении взыскания и конфискации, предполагающих наличие правонарушения; национализации, не связанной с совершением правонарушения, когда государство принудительно обращает имущество в публичную собственность. Приватизация (в противоположность национализации) не предполагает принудительного приобретения имущества в собственность гражданами и юридическими лицами.

Принудительные способы прекращения права собственности можно подразделить на две большие группы: 1) экспроприация, имеющая в своей основе общепользные цели и нужды, что обуславливает компенсацию за изъятое имущество; 2) конфискация, то есть санкция за правонарушение, осуществляемая безвозмездно.

При производных способах перехода права собственности на земельный участок действует общее правило – право приобретателя по своему объему тождественно с правом предшественника с исключениями, допускаемыми законом в соответствии с интересами охраны их природного, хозяйственного и другого использования, учитывающего также форму и вид собственности.

Прекращение права собственности не может вести к изменению в использовании земельного участка за пределы целевого назначения, определенного в свидетельстве о праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом, и в порядке, им предусмотренном. Не допускаются сделки с землей, если они приводят к нарушению агротехнических, градостроительных, экологических, санитарных, противопожарных и иных специальных требований или к невозможности соблюдения целевого назначения и условий разрешенного использования. Совершение сделок с земельными участками возможно только при отсутствии спора о его принадлежности.

Особое внимание заслуживает принудительный способ прекращения права собственности, совершаемый при участии власти, осуществляемый для публичных нужд, при недостатке необходимой площади государственной и муниципальной земли в требуемом месте, на возмездной основе и для общепользной цели. Государственные и муниципальные (публичные) нужды основаны на компетенции и юридических обязательствах, которые имеет государство и муниципальный округ перед своими гражданами и жителями. Если изымаемый земельный участок имеет недвижимость, то процедура его изъятия подчиняется также правилам изъятия находящейся на нем недвижимости, если использование изымаемого земельного участка в требуемых целях невозможно без прекращения права собственности на недвижимое имущество. Принятие решений об изъятии земель относится к подведомственности исполнительной ветви власти.

В диссертации рассматриваются особенности порядка изъятия земельных участков для публичных нужд, осуществляемых по основаниям ст. 49 ЗК РФ, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для размещения объектов в целях повышения международного престижа России. Первые два основания применяются на всей территории РФ, а третье – на строго ограниченной территории. Процедура изъятия, предусмотренная ст. 49 ЗК РФ носит общий характер, а ее содержание указано в ст. 279–283 ГК РФ и ст. 49 и 55 ЗК РФ. Федеральными законами могут устанавливаться особые условия изъятия участков, например нормы ст. 46.1–46.3 ГрадК РФ. Новейшее российское законодательство предусматривает возможность установления в целях повышения международного престижа: изъятие земельных участков для олимпийских нужд XXII олимпийских зимних игр и XI паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи; изъятие земель в соответствии с Федеральным законом от 8 мая 2009 г. № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума «Азиатско-тихоокеанское сотрудничество» в 2012 г., о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Во втором параграфе «*Иные способы прекращения права собственности на земельный участок*» рассматриваются юридические факты, а также документы, подтверждающие прекращение права собственности на земельный участок. Так, субъективные права на земельные участки возникают у частных лиц и соответственно прекращаются у публичных субъектов на основании постановлений и решений органов государственной власти и местного самоуправления и договоров с ними, в том числе при их приватизации. В юридических актах устанавливаются права и обязанности сторон, правовой статус земельных участков, основания для расторжения и другие положения, имеющие значение. Право собственности частных лиц на земельные участки, передаваемые из земель публичного фонда, прекращается у публичных субъектов, возникая у частных лиц, после установления границ на местности (межевании), постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и их государственной регистрации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, выполняя охранную функцию. Она может осуществляться как по воле самого собственника, например, по заявлению правообладателя или сторон договора, так и вопреки ей, например, по требованию судебного пристава-исполнителя (п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации права на недвижимое имущество).

Если способом прекращения права собственности выступает действие, то заинтересованное лицо в силах повлиять на процесс его прекращения. В случаях,

предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

По общему правилу прекращение права собственности на недвижимое имущество происходит в момент государственной регистрации. При этом право собственности прекращается независимо от передачи объекта недвижимости. Однако специальным законодательством (Закон «Об организации и о проведении олимпийских игр») могут быть предусмотрены случаи, когда не требуется государственной регистрации для прекращения права собственности на землю у одних субъектов и возникновения их у других. Государственная регистрация в таком случае осуществляется для информирования заинтересованных лиц о правах на земельный участок.

Наиболее оптимальным способом предупреждения и разрешения земельных споров, которые могут создавать препятствия на пути совершения распорядительных и регистрационных действий в отношении земельных участков, является мировое соглашение. Для заключения мирового соглашения необходима сомнительность прав сторон спора, которая имеет как объективные, так и субъективные основания, находящиеся в согласованном соотношении. Для спорящих сторон сомнительность должна быть субъективной: нужно, чтобы спорящие предполагали возможность неудачного исхода процесса. Сомнительность как объективное основание к заключению мирового соглашения предполагает судебную оценку представлений и доказательств спорящих сторон относительно выражаемого сомнения для того, чтобы их субъективность не смогла перейти в совершенную безосновательность. Стороны спора о праве определяют условия мирового соглашения, опираясь на взаимность и равную выгоду от уступок. Где нет взаимности и равной выгоды, там имеет место дарение. Уступки могут состоять во взаимном полном или частичном прекращении спора. Мировое соглашение лишает на будущее права требовать и взыскивать друг с друга по новому бесспорному отношению, утвержденному мировым соглашением. Участники соглашения вправе требовать от другой стороны только того, к чему та обязалась в силу его бесспорности.

От мирового соглашения, вносящего определенность в спорное правоотношение, поскольку касается его содержания: субъективных прав и юридических обязанностей, необходимо отличать замену исполнения и новацию. В рассматриваемом случае спор прекращается на основании мировой сделки об исполнении иного действия (замена исполнения), а также посредством прекращения одного обязательства и установлением другого, допуская перемену субъекта, объекта, основания (новация). Если мировая сделка была заключена во время судебного производства, то оно будет прекращено при ее представлении судье, если сделка полностью устраняет спор, перенесенный в суд. Возможны ситуации прощения долга, отказа от требований в связи с утратой интереса, что также не тождественно понятию мирового соглашения, выступая самостоятельным основанием к прекращению

производства по делу. От мирового соглашения следует отличать мировую сделку, при которой отсутствует взаимность уступок, поскольку несостоятельный должник не делает никаких уступок, а только пользуется уступками со стороны кредитора. Мировое соглашение носит характер бесспорного письменного документа, который в отличие от мировой сделки заключается в ходе судебного рассмотрения гражданского спора и под контролем суда, требуя дополнительно судебного утверждения. Пересмотр мирового соглашения возможен, если его участники ссылаются не только на материальные, но и на процессуальные основания, создающие препятствия на пути к ликвидации спора.

В **заключении** подводятся итоги, формулируются основные выводы исследования.

По теме диссертационного исследования опубликованы следующие работы:

Статьи в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки Российской Федерации:

1. *Авдонина О.Г.* Прекращение владения на земельный участок // Гражданское право. – 2011. – № 3. – 0, 75 п. л.

2. *Авдонина О.Г.* Мировое соглашение в гражданском процессе по поводу спорного земельного участка // Арбитражный и гражданский процесс. – 2011. – № 7. – 0, 3 п. л.;

Статьи, опубликованные в иных изданиях:

3. *Авдонина О.Г.* Добровольное прекращение права собственности без передачи земельного участка // Актуальные проблемы современного права и политики: межрегион. сб. науч. тр. / отв. ред. А.С. Кротик. – Рязань, 2010. – Вып. 11. – 0, 25 п. л.;

4. *Авдонина О.Г.* Особенности изъятия земельных участков в соответствии с федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. – 2010. – № 2. – 0, 45 п. л.;

5. *Авдонина О.Г.* Прекращение права собственности на земельный участок по воле собственника // Актуальные проблемы частного правового регулирования: материалы Всерос. IX науч. форума (г. Самара, 27–28 мая 2011 г.). – Самара, 2011. – 0, 2 п. л.;

6. *Авдонина О.Г.* Принудительное изъятие и прекращение права собственности на земельный участок // Правовое обеспечение рыночной экономики и общие тенденции развития договорного права в России и странах СНГ и Балтии: сб. науч. ст. участников Междунар. науч.-практ. конф. (Коломна, 24 дек. 2011 г.) – Коломна: МГОСГИ, 2011. – 0, 25 п. л.;

7. *Авдонина О.Г.* Прекращение права собственности на земельный участок // Актуальные проблемы современного права и политики: межрегион. сб. науч. тр. / отв. ред. А.С. Кротик. – Рязань, 2011. – Вып. 12. – 0, 2 п. л.

8. *Авдонина О.Г.* Прекращение права собственности при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Актуальные проблемы гражданского права: сб.

науч. ст. участников Всероссийской научно-практической конференции 26 октября 2012 г. –
Коломна: Московский государственный областной социально-гуманитарный институт, 2012. –
0, 25 п. л.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'М' and 'В'.

Подписано в печать: 14.02.2013
Объем: 1,0 п.л.
Тираж: 100 экз. Заказ № 896
Отпечатано в типографии «Реглет»
119526, г. Москва, пр-т Вернадского, д. 39
(495)363-78-90; www.reglet.ru