

На правах рукописи

ОЛЕЙНИК Людмила Васильевна

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

**Специальность 12.00.03 - Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право**

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Москва – 2013

Работа выполнена в Московском городском университете управления
Правительства Москвы на кафедре гражданско-правовых дисциплин

Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент
Горелик Анатолий Павлович.

Официальные оппоненты:

- доктор юридических наук, профессор
Тужилова-Орданская Елена Марковна,
заведующая кафедрой гражданского права
Башкирского государственного университета;
- кандидат юридических наук
Костина Ольга Владимировна,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Белгородского государственного
национального исследовательского
университета.

Ведущая организация: – Ульяновский государственный университет.

Защита состоится 12 апреля 2013 г. в 15.00 часов на заседании
диссертационного совета Д 521.023.02 при Московской академии экономики
и права в по адресу: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 23.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московской
академии экономики и права.

Автореферат разослан «___» марта 2013 г.

Учёный секретарь диссертационного совета
доктор юридических наук, доцент

Ю.С.Харитонова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы. В связи с повышением в Москве концентрации капитала и непрерывным развитием ее деловой активности все большую остроту приобретает вопрос реализации права собственности на расположенные на ее территории земельные участки.

Земельный участок относится к одним из самых высоколиквидных объектов имущества, который при комплексном и грамотном подходе к выкупу дает возможность усилить позиции предприятия на рынке и заложить основу под будущие проекты. Однако процедура выкупа земельных участков собственниками находящихся на них зданий, строений и сооружений, несмотря на ее кажущуюся простоту, на практике порождает множество сложностей. Не менее остро стоит вопрос о единстве зданий, строений, сооружений и земельных участков, на которых они находятся.

Поскольку на территории Москвы в связи с дефицитом и дороговизной ее земли осуществляется принцип «уплотняющих нормативов», который реализуется посредством соответствующих нормативно-технических документов, границы земельных участков нередко устанавливаются на минимальном расстоянии от объекта недвижимости, а иногда и вообще совпадают с его фундаментом, что представляется абсурдным.

Проблема оборотоспособности земельных участков напрямую связана с утверждением права частной собственности на землю, с пределами распоряжения ею. С одной стороны, переход к полноценному рынку невозможен без вовлечения в гражданский оборот земельных участков как важнейшего объекта недвижимости. С другой стороны, не адекватная современной обстановке политизация земельных отношений, и прежде всего их ядра - частной собственности и земельного оборота, препятствует эффективному решению соответствующих проблем.

Не менее важным является вопрос защиты права собственности физических и юридических лиц на городские земельные участки. В настоящее время в судах разных инстанций находится большое количество

споров, связанных с защитой и признанием прав собственности на землю, а также споров по изъятию из незаконного владения и устранению препятствий в пользовании землей. Наряду с традиционными и устоявшимися видами исков, такими, как виндикационный, негаторный, о признании собственности, об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из описи), имеют право на существование в правоприменительной практике и другие иски, например конфессорный, петиторный, посессорный. Важно отметить, что для современной доктрины характерен поиск новых юридических возможностей исков.

Кроме того, нет единообразия в нормах, закрепленных в гражданском и земельном законодательствах Российской Федерации. Так, в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предполагалось закрепить все положения, касающиеся собственников земельных участков, в том числе имеющиеся в иных законах. Между тем ряд этих положений и аналогичных положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) зачастую не только не соответствуют, но и противоречат друг другу, а также идут в разрез с нормами Конституции Российской Федерации.

Некоторые положения нормативных правовых актов города Москвы так же противоречат российскому законодательству. Противоречивость, низкий уровень юридической техники законодательства, регулирующего земельные отношения, привели к неоднозначному, нередко неправильному толкованию его положений, нарушению порядка оформления сделок с землей, и во многом затруднили защиту прав физических и юридических лиц на земельные участки.

Приведенные обстоятельства обуславливают необходимость комплексного и всестороннего исследования природы реализации права собственности физических и юридических лиц на земельные участки в городе Москве.

Степень разработанности темы. Реализация права собственности на земельные участки физических и юридических лиц стала возможна относительно недавно, в связи с принятием норм Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации. Достаточно продолжительное время на территории России земля не признавалась имуществом и не была объектом гражданских прав. Она рассматривалась как природный объект, не имеющий соответствующей денежной оценки. Почти до конца XX в., а точнее до 1990 г., определяющим в содержании советского законодательства было существование института исключительной государственной собственности на землю. Вследствие чего, существовал прямой запрет на совершение сделок с землей. Совершение таковых признавалось уголовно наказуемым деянием. Возможность совершения сделок с земельными участками появилась в связи с разгосударствлением и признанием права частной собственности на землю. Таким образом, земельный участок стал рассматриваться как объект права собственности, а, следовательно, и объект гражданского правоотношения.

Между тем потребность в этом возникла задолго до принятия соответствующих положений, вследствие чего возрос интерес к данному праву, в частности к особенностям его воплощения. Общетеоретические аспекты названного института нашли отражение в трудах Е.А. Суханова, В.В. Витрянского, О.С. Иоффе, И.А. Иконицкой, О.И. Крассова, О.М. Козыря, А.М. Югай и других ученых.

Исследованию отдельных гражданско-правовых проблем в области оборотоспособности земельных участков, а также способам защиты нарушенных прав на них посвятили свои труды А.П. Анисимов, С.В. Дзагоев, И.Б. Живихина, Г.Ф. Шершеневич, В.А. Белов, И.А. Покровский.

Попытка разграничить понятия “земля” и “земельный участок” была предпринята в научных трудах М.Г. Пискуновой, Б.В. Ерофеева, Т.В. Дамбиевой.

Вместе с тем в настоящее время отсутствует комплексное исследование института реализации данного права, учитывающее изменения современного законодательства, особенностей его применения в Москве, включающее выявление противоречий в гражданском и земельном законодательствах, касающихся рассматриваемой сферы, а также существующих в них пробелов и недоработок.

Таким образом, актуальность и недостаточная разработанность проблем реализации права собственности физических и юридических лиц на земельные участки в Москве обусловили выбор автором темы диссертации.

Объектом исследования выступают гражданские, земельные и иные правоотношения, складывающиеся по поводу реализации права собственности физическими и юридическими лицами на земельные участки в городе Москве.

Предмет исследования составляют федеральное законодательство и законодательство города Москвы в сфере реализации права собственности физических и юридических лиц на земельные участки, а также судебная практика и правовая доктрина, касающиеся этого вопроса.

Целью исследования являются изучение норм гражданского, земельного, градостроительного и иного законодательства, современной судебной практики, касающейся вопросов реализации прав собственности физических и юридических лиц на земельные участки, в частности, на территории города Москвы, а также внесение предложений по совершенствованию законодательства в данной области.

В соответствии с поставленной целью были определены и решены следующие **задачи**:

- установить разграничение понятий земли и земельного участка;
- сформулировать авторское понятие земли;
- определить, какой именно объект – земля или земельный участок – является объектом недвижимости, который находится в ведении гражданского законодательства;

- исследовать, может ли часть земельного участка быть самостоятельным объектом;
- определить, каждый ли земельный участок может быть разделен;
- определить, в какой момент земельный участок приобретает правовой режим недвижимости;
- разработать и обосновать необходимость процесса формирования единого объекта недвижимости путем объединения земельных участков и зданий, т.е. «единицы недвижимости»;
- изучить оборотоспособность земельных участков;
- дать характеристику оснований возникновения и прекращения прав на земельный участок;
- дать характеристику основным правам и обязанностям собственников земельных участков и раскрыть особенности реализации данных норм собственниками земельных участков города Москвы;
- изучить все новеллы, связанные с кодификацией гражданского законодательства;
- проанализировать действующее законодательство Российской Федерации и города Москвы в сфере реализации права собственности физических и юридических лиц на земельные участки на предмет коллизии данных норм.

Методологической основой исследования является диалектический метод научного познания, а также общенаучные (логический, анализ, синтез, индукция, дедукция) и частнонаучные (формально-юридический, сравнительно-правовой, системно-структурный, функциональный, статистический, социологический, исторический и др.) методы.

Теоретическая основа работы. В научной литературе регулирование прав собственности освещалось, как в дореволюционных российских исследованиях, так и в работах современных ученых. В дореволюционный период особенно значимыми были труды таких ученых-цивилистов как: К.Н. Анненкова, И.А. Базанова, Е.В. Васьковского, Ю.С. Гамбарова,

Д.Д. Гримма, А.М. Гуляева, П.Н. Гуссаковского, И. Гороновича, В.Ф. Дормидонтова, Н.Л. Дювернуа, Л.Б. Дорна, К.Д. Кавелина, Л.А. Кассо, Д.И. Мейера, С.А. Муромцева, А.Э. Нольде, К.П. Победоносцева, Н.А. Полетаева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, И.М. Тютрюмова, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича, М.В. Шимановского и многих других.

Проблемам данного института посвящены работы современных ученых Т.Е. Абовой, В.А. Белова, М.И. Брагинского, О.В. Бурлаченко, В.В. Витрянского, С.И. Герасина, В.С. Ема, В.П. Камышанского, О.М. Козырь, В.А. Лапача, А.А. Маковского, Ю.Д. Романца, А.Я. Рыженкова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Л.А. Чеговадзе, А.Е. Черноморца, В.В. Чубарова, В.Ф. Яковлева и других авторов.

Особенностям оборота такого вида собственности, как земельные участки, а так же защита прав на них были посвящены труды следующих ученых: А.П. Анисимова, Ю.Н. Андреева, Н.Е. Амелиной, Е.А. Греховой, Л.Ю. Грудцыной, С.В. Дзагоева, И.Б. Живихиной, Л.Т. Кокоевой, Г.С. Крапана, С.А. Красновой, А.И. Мелихова, О.М. Оглоблиной, К.Г. Пандакова, А.Я.Рыженкова, С.А. Чаркина, А.Е. Черноморца и др. Сферой научных исследований И.Ю. Аккуратова, Р.Г. Аракельяна, Т.В. Дерюгиной, В.П. Камышанского, С.В. Камышанской, Д.Ч. Кима, Н.М. Коршунова, Т.Б. Станкевич, А.А.Хорева.

В диссертационном исследовании анализировались переведенные на русский язык труды некоторых зарубежных ученых, среди которых Р. Иеринг, У. Маттеи, Л. Ж. Морандьер, Ф. К. Савиньи и другие.

Эмпирическую основу диссертации составили данные, полученные при сравнительно-правовом анализе постановлений и определений Конституционного суда Российской Федерации, постановлений Пленумов Верховного и Высшего арбитражного судов Российской Федерации, постановлений Президиума и информационных писем Высшего

арбитражного суда Российской Федерации, иной судебной практики и практики Департамента земельных ресурсов города Москвы.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, действующие гражданское, земельное, жилищное и градостроительное законодательство Российской Федерации, а также иные нормативные правовые акты, направленные на реализацию прав собственности физических и юридических лиц на земельные участки в городе Москве.

Научная новизна работы заключается в комплексном межотраслевом исследовании теоретических и практических аспектов гражданского и земельного законодательства, а также в проведении анализа сложившейся судебной практики, объектом которой выступает земельный участок.

Автором выработаны определения таких понятий, как «земля», «единица недвижимости», обосновано разграничение понятий «земля» и «земельный участок». Предлагается унифицировать правовые нормы путем внесения изменений как в гражданский, так и земельный кодексы. Обоснована необходимость расширения перечня видов исков, применяемых в правоприменительной практике для защиты прав на земельный участок.

Научная новизна исследования отражена в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. В российском законодательстве происходит смешение двух понятий «земли» и «земельного участка», в связи с этим следует ввести в ЗК РФ новое определение: земля – это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный слой суши, характеризующийся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, находящийся в пределах границ конкретного государства и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции.

Термин «земельный участок» предлагается исключить из ЗК РФ, и закрепить его в ГК РФ, ввиду того что именно «земельный участок» как

объект недвижимости предусматривается в ГК РФ, а все вопросы, касающиеся «земли», должны быть отнесены к ЗК РФ. На основании этого предлагается разграничить ведения этих двух кодексов.

2. В ГК РФ предлагается ввести новый термин «единица недвижимости» и понимать под ним единый объект недвижимости, включающий в себя земельный участок, здания и сооружения, находящиеся на нем, используемые как единое целое и принадлежащие одному собственнику. Данное предложение обусловлено тем, что собственник здания, строения или сооружения, находящегося на земельном участке в большинстве случаев не является его владельцем, т.е. имеет право исключительно пользования земельным участком с наличием определенных обременений. В том числе, в имущественном обороте довольно часто возникают правовые ситуации коллизии норм, применимых к распоряжению земельным участком и непосредственно недвижимым имуществом, расположенным на нем (в случае принадлежности на одном земельном участке зданий, строений, сооружений, принадлежащих на праве собственности разным лицам).

Новая система введения «единицы недвижимости» значительно упростит и стабилизирует земельный оборот, упростит процедуру регистрации недвижимости, налогообложения и сделает наиболее прозрачным распоряжение земельными участками с расположенным на них имуществом.

3. Необходимо унифицировать правовые нормы по отчуждению земельных участков в собственность лиц путем внесения изменений как в ГК РФ, так и в ЗК РФ. До момента такой унификации в отношении принятия решения о передаче земельного участка в собственность и последующего заключения договора купли-продажи предлагается руководствоваться нормами ЗК РФ, а именно: ст.ст. 29 и 36. Кроме того автор считает необходимым применять единый путь защиты нарушенного права в судебном порядке – обжалование действия или бездействия

государственного органа и обязанности его направлять проект договора купли-продажи лицу, чье право нарушено.

4. В каждом споре о признании права собственности на земельный участок обязательно должен участвовать фактический владелец спорного земельного участка. Представляется, что при применении данного правила число судебных исков сократится.

5. Необходимо существенно переработать законодательство в целях конкретизации полномочий различных государственных органов в области землепользования, а также скорейшего разграничения государственной собственности на земельные участки, поскольку современное законодательство в этой области зашло в тупик и не направлено на соблюдение интересов государства и общества.

6. Плата за установление сервитута является существенным условием договора. При этом, если стороны сами не могут договориться о ее величине, размер платы должен устанавливаться судом.

7. В связи с грядущей кодификацией ГК РФ, наряду с уже имеющимися видами исковых требований, такими, как виндикационный, негаторный и теми исками, которые предлагаются для внесения в ГК РФ – эмфитевзис, суперфиций и узуфрукт, необходимо ввести в правоприменительную практику использование превентивных исков, которые направлены на предупреждение правонарушения в сфере землепользования, и конфессорные иски, которые будут направлены на судебную защиту сервитуариев.

8. Перечень земельных участков, ограниченных или изъятых из оборота, указанный в ЗК РФ, сформулирован как исчерпывающий, однако таковым он не является. Так, отсутствие в нем нормы об изъятии из оборота земельных участков, на которых располагаются посольства иностранных государств либо иные принадлежащие им объекты, в соответствии с нормами международного права, на практике привело к тому, что в отношении этих земельных участков были произведены мошеннические действия. На

основании этого предлагается внести изменения в п. 4 ст. 27 ЗК РФ, дополнив его следующим подпунктом:

11) иностранными дипломатическими представительствами.

9. Целесообразно внести ряд изменений в российское законодательство.

А) Согласно ст. 36 Конституции РФ и ст. 209 ГК РФ – владение, пользование и распоряжение землей осуществляются их собственниками свободно, если это не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Однако указанная норма не нашла своего отражения в ЗК РФ. В связи с этим предлагается дополнить ст. 40 ЗК РФ п. 3:

3. Собственник земельного участка вправе свободно пользоваться своими правами, а также производить любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Б) Статья 235 ГК РФ противоречит п. 3 ст. 35 Конституции РФ, которая установила, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может иметь место только после «предварительного и равноценного возмещения». Это означает, что возмещение должно быть выплачено до издания акта, предусматривающего принудительное отчуждение имущества. Поэтому Конституция РФ не предусматривает возмещения убытков и, естественно, не требует наличия причинной связи между актом, предусматривающим принудительное отчуждение, и убытками. Поскольку указанная статья ГК РФ не соответствует ст. 35 Конституции РФ, нормы последней имеют приоритетное применение, что неоднократно подчеркивал Верховный суд РФ.

В) Нельзя не обратить внимание на то, что в ЗК РФ в отличие от ГК РФ говорится о временном изъятии земельного участка, поэтому ст. 51 ЗК РФ и ст. 242 ГК РФ имеют серьезные разногласия, в связи с чем предлагается их унифицировать.

Г) Исчерпывающий перечень оснований принудительного изъятия у собственника имущества определен в ст. 235 ГК РФ. Данные основания конкретизированы во многих статьях ГК РФ. Однако согласно специальным нормам гл. 17 ГК РФ возможно изъятие земельного участка в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением (ст. 284), также допускается изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства (ст. 285). Поэтому необходимо в пп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ сделать ссылку не только на ст. 285 ГК РФ, но и на ст. 284 ГК РФ, что облегчит применение на практике указанных норм.

Д) Предлагается в ст. 243 ГК РФ указать детальный перечень всего имущества, которое по гражданскому законодательству государство имеет право конфисковать, для того чтобы исключить разногласия с соответствующими статьями в Уголовном кодексе Российской Федерации.

Е) Предлагается отказаться от сроков исковой давности на виндикационные иски, чтобы правообладатель имел возможность истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (в данном случае свой земельный участок) на протяжении всего срока владения.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в том, что содержащиеся в диссертации выводы и предложения могут быть использованы при дальнейшей научной разработке проблем реализации права собственности на земельные участки; в правотворческой деятельности по совершенствованию земельного и гражданского законодательства; в правоприменительной практике по совершенствованию возможности реализации прав собственности в данной сфере.

Апробация результатов исследования. Основные теоретические положения и выводы работы докладывались на научно-практических конференциях Московского городского университета управления Правительства Москвы (Москва, 2010, 2011), научно-практических конференциях преподавателей, сотрудников, аспирантов Тувинского государственного университета с международным участием (Кызыл, 2012),

международной научно-практической конференции Кубанского государственного университета (Краснодар, 2012), научно-практической конференции Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации (Москва, 2012). Результаты исследования также нашли отражение в пяти научных статьях автора, общим объемом 2,3 п.л. и монографии объемом 11 п.л.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих десять параграфов, заключения и списка использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность избранной темы, раскрываются степень научной разработанности проблемы и объект, предмет, цель и задачи, методологическая, теоретическая, эмпирическая и нормативная база, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования, а также данные об апробации и внедрении его результатов, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

Первая глава – «Земельный участок как объект права собственности» – включает четыре параграфа.

Первый параграф – «Разграничение понятий “земельный участок” и “земля”» – посвящен рассмотрению ключевых понятий диссертационного исследования.

Анализируются определения понятий «земельный участок» и «земля».

Обращается внимание на то, что объектом земельных правоотношений выступает не земля вообще, а конкретный земельный участок, часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации. В связи с этим, выделяется ряд признаков, которые характерны только для «земельного участка» или только для «земли».

Автором формулируется новое определение понятия «земля» и предлагается закрепить его в ЗК РФ.

Кроме того, обосновано предложение об изъятии термина «земельный участок» из ЗК РФ, и закреплении его в ГК РФ. Ввиду того что именно «земельный участок» выступает объектом гражданских правоотношений, а не «земля вообще», предлагается в ст.ст. 164, 260, 264, 269, 279 ГК РФ термин «земля» заменить на термин «земельный участок», а также произвести соответствующие изменения в названии главы 17 ГК РФ.

Отмечается, что в том случае, когда речь идет о «земле» как важнейшем природном ресурсе, основе жизни и общенациональном

достоянии, то она выступает как компонент природы, биосферная категория. Когда говорится об отношениях, возникающих при хозяйственном использовании земли, то этот аспект требует рассмотрения понятия земли как пространственного операционного базиса для размещения производительных сил, основного средства производства в сельском хозяйстве, т.е. «земельный участок» здесь выступает как объект гражданских прав.

Второй параграф – «Образование земельного участка как объекта гражданских прав» – посвящен изучению земельного участка как особого объекта гражданского оборота.

Обосновывается позиция о том, что именно «земельный участок», как объект недвижимости, может находиться в ведении ГК РФ, а все вопросы ведения «землей» должны быть отнесены к ЗК РФ. Таким образом, проводится разграничение ведения этих двух кодексов.

Автор подробно рассматривает механизм создания земельных участков и обращает внимание на то, что при разделе земельного участка на части, каждой из них присваивается индивидуальный кадастровый номер, а, следовательно, все выделенные части земельного участка становятся самостоятельными, теряя при этом такое понятие как «часть».

Уделяется внимание разделу и объединению земельных участков. Отмечается, что не каждый земельный участок может быть разделен. Акцентируется внимание на том, что земельный участок приобретает правовой режим недвижимости лишь в том случае, если последовательно пройдены все три обязательных этапа его образования: проведение земельно-кадастровых работ; государственный кадастровый учет земельного участка; государственная регистрация прав на образованный земельный участок.

Автор также сделал вывод о том, что объединение земельных участков возможно в следующих случаях:

во-первых, если земельные участки являются смежными;

во-вторых, если собственником объединяемых земельных участков

было одно лицо – у него возникает право собственности на вновь образуемый земельный участок, и если у объединяемых земельных участков были разные собственники – у них возникает право общей собственности, в частности совместной или долевой, на образуемые земельные участки;

в-третьих, если земельные участки, предоставленные на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или безвозмездного срочного пользования принадлежат одному лицу на одном праве;

в-четвертых, если объединяются земельный участок, обремененный залогом, с земельным участком, не обремененным залогом, при этом право залога будет распространяться на весь образуемый земельный участок;

в-пятых, если один из смежных земельных участков, участвовавших в объединении, был предметом договора об ипотеке. При этом право залога будет распространяться на весь новый земельный участок, образованный в результате объединения.

При перераспределении земельных участков необходимо учитывать множество факторов. Так, в момент перераспределения нескольких смежных земельных участков получается несколько других смежных участков, а существование первоначальных участков прекращается; при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между этими собственниками ввиду образования земельных участков и др.

Третий параграф – «Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости» – посвящен рассмотрению единства земельного участка и находящихся на нем зданий и сооружений.

Проанализированы различные мнения ученых по данному вопросу. Автор обоснована необходимость введения нового термина «единица недвижимости», под которым предлагается понимать единый объект недвижимости, включающий в себя земельный участок, здания и

сооружения, находящиеся на нем, используемый как единое целое, принадлежащий одному собственнику.

Ввиду того что земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения будут выступать «единицей недвижимости», а соответственно на него будут распространяться все права, связанные с недвижимостью, автором предложено внести необходимые изменения в ГК РФ. Это приведет к значительному упрощению и стабилизации земельного оборота.

Автор полагает, что работа по объединению земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости, в частности зданий и сооружений, необходима и практически осуществима. Такая работа не должна быть ограничена определенными временными рамками. Должно допускаться одновременное существование как объединенных, так и все еще не объединенных объектов недвижимости.

Четвертый параграф – «Оборотоспособность земельных участков» – посвящен рассмотрению важных аспектов оборотоспособности земельных участков. Автором проанализированы различные точки зрения по данному вопросу и была выработана собственная позиция.

Дана классификация земельных участков, являющихся ограничено оборотоспособными, выделены категории земельных участков, занятых объектами, находящимися в федеральной собственности, которые не могут быть приобретены в собственность на основе коммерческих сделок гражданами и юридическими лицами.

Обращается внимание на то, что в последнее время можно наблюдать тенденцию раздвоенности правовой позиции реализации и защиты нарушенного права в отношении предоставления участка в собственность и соблюдения особенностей установленной процедуры. В зависимости от характера спора применяется порядок, установленный как ГК РФ, так и ЗК РФ. Налицо смешение публичного и частного законодательств, что порождает недопустимую коллизионность норм. В связи с этим, автор предлагает унифицировать правовые нормы и внести соответствующие

изменения как в Гражданский, так и в Земельный кодексы.

Акцентируется внимание на том, что важным для государства является отслеживание и преодоление негативных явлений, проявившихся в последнее время в отношении земельного оборота. При этом необходимо совершенствование законодательного регулирования рынка земли в целях преодоления возникающих негативных явлений, подрывающих правовую, экономическую и социальную стабильность.

Вторая глава – «Содержание права собственности» – включает три параграфа.

В первом параграфе – «Возникновение права собственности» – изучаются основные условия возникновения права собственности на земельный участок. Анализируются основные виды возникновения такого права:

- в случае, когда один субъект передает другому всю совокупность правомочий юридического господства над земельным участком. Речь идет об отчуждении данного участка;
- в случае, перехода к другому субъекту отдельных правомочий, составляющих право на земельный участок с сохранением права у правообладателя;
- когда сам земельный участок остается у того же лица, но изменяется правовой титул.

Рассматривается практика приобретения права собственности на недвижимое бесхозяйное имущество в Москве, а также спорные аспекты владения и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Подробно описываются проблемы, возникающие в связи с таким положением дел.

Уделяется внимание проблемам, связанным с возникновением права собственности на земельные участки на территории Москвы. В частности указывается, что на данной территории земельными участками распоряжаются не органы местного самоуправления, а исполнительные

органы государственной власти субъектов Российской Федерации, возникает коллизия между действиями по созданию земельных участков как объектов земельных отношений.

В связи с вышеизложенным автор делает вывод о необходимости существенно переработать законодательство в целях конкретизации полномочий различных государственных органов, а также скорейшего разграничения государственной собственности на земельные участки.

Во втором параграфе – «Права и обязанности субъекта» – рассматриваются основные права и обязанности субъекта на земельные участки. Подробно изучается законодательство Москвы по вопросам землепользования, раскрываются особенности реализации норм, касающихся обязанностей собственников и пользователей земельных участков на ее территории.

Акцентируется внимание на том, что собственники земельных участков обладают как правами, так и обязанностями, исполнение которых является важной частью реализации прав на землю. Указывается, что ст. 40 ЗК РФ не содержит норму о праве свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своей землей, а точнее земельным участком, которая закреплена Конституцией РФ и ГК РФ. В связи с этим, предлагается внести изменения в соответствующую статью ЗК РФ.

В третьем параграфе – «Прекращение права собственности» – рассматриваются различные основания прекращения права собственности на земельный участок:

- прекращение добровольное, т.е. осуществляемое по воле собственника;
- утрата права собственности по объективным причинам независимо от воли собственника;
- принудительное прекращение, т.е. осуществляемое помимо и против его воли.

Автор указывает, что для Москвы наиболее характерным является добровольное прекращение права собственности на земельный участок при

добровольной ликвидации или реорганизации юридического лица. Довольно часто встречается и утрата права собственности по объективным причинам. Такими причинами могут быть как природные, так и техногенные катастрофы. Причем гибель земельного участка произошла по вине конкретных лиц, то это влечет возникновение у собственника права на возмещение причиненного вреда (ст. 1064 ГК РФ). Приводятся примеры подобных ситуаций.

Изучив принудительное прекращение права собственности на земельный участок, автор пришел к выводу о том, что ст. 235 ГК РФ противоречит п. 3 ст. 35 Конституции РФ. Предлагается ст. 235 ГК РФ привести в соответствие с п. 3 ст. 35 Конституции РФ, поскольку согласно основному закону нормы последней имеют приоритетное применение.

Указывается, что нормы, касающиеся реквизиции земельного участка, закрепленные в ЗК РФ и ГК РФ, трактуются по-разному. Автор предлагает убрать все разногласия в данных законодательных актах для успешного применения норм о реквизиции земельного участка.

Отмечается несовершенство законодательства, заключающееся в отсутствии в нем правил назначения конфискации имущества как «иной меры» наказания. По мнению автора, это является одной из причин ее редкого применения данной меры судами. Доказывается необходимость четкого установления в законодательстве предмета конфискации. Вином случае на практике не возможно избежать может противоречий.

Рассматривается вопрос об изъятии земельных участков для государственных нужд. Делается вывод, что для исключения злоупотреблений в данной сфере необходимо в законодательстве четко ограничить перечень государственных нужд.

Третья глава – «Гражданско-правовой механизм защиты прав на земельный участок в городе Москве» – включает три параграфа.

В первом параграфе – «Виндикационный иск» – указывается на то, что рассматривая вопросы реализации права собственности физических и

юридических лиц на земельные участки в Москве, нельзя не затронуть тему защиты прав на данные участки, в частности, с помощью виндикационного иска, так как именно он занимает главенствующее место в сфере защиты прав на земельные участки. На конкретных примерах автор проиллюстрировал все проблемные моменты, которые требуют особого внимания.

Раскрыты основные отличия виндикации от иных способов защиты прав на земельные участки, особенности института виндикации, выявлен предмет виндикации.

Рассмотрено предложение ученых-цивилистов о закреплении правила, согласно которому исковая давность в три года начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о субъекте ответственности, но в любом случае истекает по окончании максимального срока давности, равного десяти годам, исчисляемого с момента утраты владения. Однако такие предложения могут еще более усугубить положение как собственников, так и не собственников владеющих данными земельными участками, в частности в случае отказа в удовлетворении виндикационного иска по причине пропуска срока исковой давности. Так, собственник земельного участка (истец) не утрачивает свое право на данный спорный участок, а незаконный владелец (ответчик), который по прежнему остается обладателем земельного участка, его не приобретает.

Учитывая изложенное, делается вывод о необходимости отказаться от сроков исковой давности на виндикационные иски.

Во втором параграфе – «Негаторный иск» – указывается на то, что наряду с виндикационными исками используются и негаторные, которые направлены на устранение препятствий, не связанных с лишением владения. На конкретных примерах показаны все особенности применения в Москве негаторных исков.

Раскрываются основные условия удовлетворения негаторного иска. Указывается на ограниченность его применения. В связи с этим необходимо

четко определить сферу действия других вещно-правовых способов защиты права собственности.

Автор предлагает для защиты в суде использовать и негаторные и превентивные иски, так как они взаимосвязаны. Но превентивный иск должен использоваться в целях предупреждения правонарушения в сфере землепользования, а негаторный – для устранения уже нарушенного права пользования или распоряжения, принадлежащего собственнику имущества. Это положительно скажется на ситуации, которая сложилась в Москве.

В третьем параграфе – «Иные иски, используемые в судебной практике» – рассматриваются иски о признании права собственности, об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из описи), раскрываются основные цели и обстоятельства возникновения таких исков.

Проведя исследование, автор пришел к выводу, что данные иски являются самостоятельными и не могут быть разновидностью каких-либо других исков.

Акцентируется внимание на том, что в последнее время упомянутые иски стали не менее популярны, чем виндикационные и негаторные, и в первую очередь у лиц, пытающихся противоправно завладеть земельными участками на территории Москвы. В условиях рыночной экономики и высоких цен на земельные участки эта проблема стала актуальной.

Также автор пришел к выводу, что невозможно защищать право собственности, не обращаясь со своими требованиями к владельцу. На основании этого предлагается к участию в каждом споре о признании права собственности на земельный участок обязательно привлекать фактического владельца спорного земельного участка. Представляется, что благодаря применению данного правила число судебных исков сократится.

Кроме того, предлагается наравне с виндикационными, негаторными и другими исками ввести в правоприменительную практику конфессорные иски, которые, в свою очередь, будут направлены на судебную защиту сервитутариев. Отмечается, что перечисленные иски пока не нашли должного

применения в Москве. Между тем их использование приведет к совершенствованию как законодательной базы, так и правоприменительной практики.

В заключении подводятся итоги научной работы, формулируются основные выводы и рекомендации, направленные на решение исследуемой проблемы.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

а) в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки:

1. *Олейник Л.В.* Реализация права собственности на придомовую территорию // Пробелы в Российском законодательстве. 2012. №6. – 0,5 п.л.
2. *Олейник Л.В.* Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2012. №4. – 0,5 п.л.
3. *Олейник Л.В., Чирков Д.К.* Противодействие коррупции в сфере земельных отношений // Актуальные проблемы экономики и права. 2012. №4. – 0,5 п.л.

б) в иных изданиях:

4. *Олейник Л.В., Чирков Д.К.* Виндикационный иск как гражданско-правовой механизм защиты прав на земельный участок в городе Москве // Правовое поле современной экономики. 2012. №9. – 0,3 п.л.
5. *Олейник Л.В.* Правовое положение терминов «земля» и «земельный участок» // Вопросы юриспруденции: история, теория, современность: сборник статей. – Краснодар, 2012. – 0,5 п.л.
6. *Олейник Л.В.* Реализация права собственности физических и юридических лиц на земельные участки в городе Москве: моногр. – М., 2012. – 11 п.л.