

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Национальный исследовательский Томский государственный университет»

На правах рукописи



Имекова Мария Павловна

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ОТЧУЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИИ**

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

Диссертация

на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
кандидат юридических наук,
доцент Болтанова Елена Сергеевна

Томск – 2014

Оглавление

Введение	3
Глава 1. Теоретические основы гражданско-правового регулирования отчуждения земельных участков в России	13
1.1. История гражданско-правового регулирования отчуждения земельных участков в России.....	13
1.2. Правовое регулирование отчуждения земельных участков в Российской Федерации.....	32
1.3. Понятие отчуждения земельного участка.....	46
1.4. Земельный участок как объект отчуждения.....	83
Глава 2. Правовая характеристика оснований отчуждения земельных участков	104
2.1. Понятие и виды оснований отчуждения земельных участков.....	104
2.2. Общая правовая характеристика отдельных оснований отчуждения земельных участков.....	111
Глава 3. Особенности обязательства, возникающего при отчуждении земельного участка	134
3.1. Стороны и содержание обязательства, возникающего при отчуждении земельных участков.....	134
3.2. Особенности передачи земельного участка.....	147
3.3. Переход права собственности на земельный участок. Значение государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.....	160
Заключение	170
Список литературы	173

Введение

Актуальность темы исследования. Право частной собственности на земельные участки является одним из важнейших стимулирующих факторов социально-экономического развития общества. Устойчивость, стабильность права частной собственности на земельные участки и его гарантированность в значительной мере зависят от нормативно-правового регулирования отношений собственности, прежде всего, в сфере отчуждения земельных участков.

В 90-х гг. XX в. ликвидация монополии государственной собственности, появление многообразия форм собственности на землю и вовлечение земельных участков в гражданский оборот привели к возникновению отношений по отчуждению земельных участков. Сделки об отчуждении земельных участков стали наиболее распространенными основаниями прекращения права собственности на земельные участки. Об этом свидетельствуют официальные данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии последних годов¹. Так, в России в 2009 г. было заключено 134 840 сделок об отчуждении земельных участков, в 2010 г. – 127 815, в 2011 г. – 125 221, в 2012 г. – уже 139 045.

Однако, несмотря на широкую распространенность отчуждения земельных участков, нормы действующего законодательства не содержат определение понятия «отчуждение земельного участка». Кроме этого, данное понятие в законодательстве используется достаточно разнообразно. Так, термин «отчуждение» упоминается при характеристике правомочия распоряжения (п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)), применяется для обозначения как действий, совершаемых собственником

¹ См.: сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] // официальный интернет-сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – М., 2014. – URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 01.10.2014).

добровольно (п. 2 ст. 218 ГК РФ, ст. 52 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)), так и действий, совершаемых им в принудительном порядке (см., например, п. 2 ст. 235 ГК РФ, п. 2 ст. 55 ЗК РФ).

В юридической литературе термин «отчуждение» используется лишь при характеристике содержания субъективного права собственности и оснований его прекращения. Остаются дискуссионными вопросы о соотношении отчуждения земельного участка со смежными правовыми категориями, характере отчуждения земельных участков (является ли оно исключительно добровольным актом или может быть принудительным), какие юридические факты могут выступать основаниями отчуждения земельного участка. Решение данных вопросов способствует пониманию механизма отчуждения земельных участков.

Установление правильного значения понятия «отчуждение» является крайне важным для его правоприменения. Так, в судебной практике можно встретить решения о квалификации отказа от права собственности на земельный участок как его отчуждение. Отсутствие целостного представления о категории «отчуждение» приводит также к непоследовательной реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов при безвозмездной передаче недвижимого имущества из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования. Такая неопределенность и непоследовательность не способствуют стабильности гражданского оборота.

Особую актуальность тема исследования приобретает и в связи с проводимым в последние годы совершенствованием отечественного законодательства. Так, разработанным на основе Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации проектом Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предполагается изменить систему существующих прав на земельные участки, что определяет необходимость

научного исследования названного законопроекта. Кроме того, 24 июня 2014 г. был принят Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данный закон, преследуя цель сделать процедуру отчуждения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, максимально прозрачной и понятной, предусматривает изменения норм Земельного кодекса РФ, а также Гражданского кодекса РФ. Большая часть таких изменений вступает в силу с 1 марта 2015 г., и они требуют теоретического осмысления.

Степень научной разработанности темы исследования. Отчуждение земельного участка в отечественной цивилистической науке не являлось предметом самостоятельного исследования. Термин «отчуждение» достаточно часто встречается в дореволюционной и в советской литературе, в частности, в работах Я.В. Абрамова, М.В. Венецианова, Д.Ф. Еремеева, Л.А. Кассо, В.Ф. Маслова, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Г.Ф. Шершеневича. В современной гражданско-правовой науке термин «отчуждение», как правило, упоминается при раскрытии содержания субъективного права собственности и оснований его прекращения. Особого внимания заслуживают работы О.Г. Авдониной, В.А. Белова, Е.И. Буртовой, Д.А. Верещагиной, Е.А. Гореевской, Е.А. Крашенинникова, И.Д. Кузьминой, О.Г. Ломидзе, Н.И. Таскина, Б.Л. Хаскельберга.

В целом анализ существующих работ по отчуждению имущества позволяет сделать вывод о том, что их авторы рассматривают отдельные вопросы отчуждения. Так, например, Е.А. Гореевская в диссертации «Возмездное отчуждение земельных участков: гражданско-правовой аспект» (2007) исследовала только возмездные основания отчуждения земельных участков. Е.И. Буртовая (2011), О.Г. Авдониная (2013), О.Л. Алтенгова (2013) и Д.А. Верещагина (2014) в диссертационных исследованиях рассмотрели

категорию «отчуждение» в контексте добровольных или принудительных оснований прекращения права собственности на имущество.

Таким образом, до настоящего времени в гражданско-правовой науке так и не был выработан общий подход к категории «отчуждение земельного участка». Данное обстоятельство обуславливает необходимость её более подробного исследования.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью исследования является разработка теоретических положений о гражданско-правовом регулировании отношений по отчуждению земельных участков, а на их основе – предложений по совершенствованию законодательства, регулирующего эти отношения.

Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

- проанализировать развитие отечественного законодательства, а также гражданско-правовой доктрины об отчуждении земельных участков;
- дать определение понятию «отчуждение земельного участка»;
- охарактеризовать земельный участок как объект отчуждения;
- определить виды юридических фактов, являющихся основаниями отчуждения земельных участков;
- установить стороны и содержание обязательства по отчуждению земельного участка;
- раскрыть особенности передачи земельного участка при его отчуждении;
- проанализировать значение государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка.

Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения по отчуждению земельных участков.

Предмет диссертационного исследования составляют нормы российского права, регулирующие общественные отношения по отчуждению земельных участков, законопроекты и положения доктринальных исследований по теме

диссертации, а также правовые позиции, касающиеся отчуждения земельных участков, изложенные в судебной практике.

Методологическая основа диссертационного исследования. В процессе исследования использовались как общенаучные, так и частнонаучные методы.

К общенаучным методам, примененным при проведении исследования, относятся: диалектический метод – при исследовании формирования и развития понятия отчуждения земельного участка, его соотношения со смежными понятиями; методы анализа и синтеза – при классификации оснований отчуждения земельных участков; методы дедукции и индукции – при определении понятия «отчуждение земельного участка».

К частнонаучным методам, использованным при проведении исследования, относятся: историко-правовой метод – при анализе истории правового регулирования отчуждения земельных участков в России; формально-юридический метод – при исследовании нормативно-правовых актов; метод системного анализа права – при исследовании классификаций оснований отчуждения земельных участков.

Теоретическую основу исследования составляют научные труды отечественных ученых. При написании диссертации были использованы работы дореволюционных ученых, таких как: К. Анненков, М.В. Венецианов, Ю.С. Гамбаров, А.М. Гуляев, К. Змирлов, В.Б. Ельяшевич, Л.А. Кассо, К.М. Коркунов, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич. В диссертационном исследовании изучены труды советских ученых: М.М. Агаркова, Г.А. Аксененка, С.С. Алексеева, С.Н. Братуся, А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, В.П. Грибанова, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, И.Б. Новицкого, В.А. Рясенцева, В.А. Тархова, Б.Б. Черепахина. Внимание уделено работам современных цивилистов, таких как: О.Г. Авдоница, В.А. Алексеев, О.Л. Алтенгова, Ю.Н. Андреев, А.П. Анисимов, А.Б. Бабаев, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, И.С. Богданова, Е.С. Болтанова, О.В. Бурлаченко, Е.И. Буртовая, Д.В. Верещагина, Ю.А. Волочай, Б.М. Гонгалов,

Е.А. Гореевцева, Д.В. Жернаков, Н.Ф. Качур, Е.А. Крашенинников, А.В. Колов, А.В. Копылов, О.И. Крассов, И.Д. Кузьмина, О.Г. Ломидзе, Э.Ф. Нигматуллина, В.А. Петрушкин, В.В. Ровный, Ю. В. Романец, А.П. Сергеев, В.А. Слыщенко, С.А. Степанов, Е.А. Суханов, Н.И. Таскин, Ю.К. Толстой, Д.О. Тузов, Б.Л. Хаскельберг, А.В. Швабауэр, Л.В. Щенникова.

Научная новизна диссертации. Настоящая диссертация является комплексным специальным теоретическим исследованием категории «отчуждение земельного участка». В работе предложено решение многих дискуссионных вопросов отечественной теории и практики, касающихся отчуждения земельных участков (в частности, установлено соотношение отчуждения земельного участка со смежными правовыми категориями; определен характер отчуждения земельного участка (добровольный или принудительный); установлены юридические факты – основания отчуждения земельных участков). Рассмотрение отчуждения земельного участка с позиции статики и динамики отношений собственности позволило выявить существенные характеристики как оснований отчуждения земельных участков, так и тех правоотношений, которые возникают из таких оснований. Разработано авторское определение категории «отчуждение земельного участка»; представлена система договоров об отчуждении земельных участков.

На защиту выносятся следующие положения, характеризующие новизну диссертации:

1. Обосновано, что отчуждение земельного участка с точки зрения статики отношений собственности представляет собой элемент правомочия распоряжения, который отличается направленностью на передачу земельного участка в собственность другого лица. Такая передача влечет переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому, что свидетельствует о наличии транслятивного правопреемства и характеризует производное приобретение права собственности.

Отчуждение земельного участка может осуществляться собственником или иным уполномоченным лицом, как добровольно, так и принудительно. Принудительный характер отчуждения имеет место в случаях, установленных федеральными законами. В то же время отсутствие воли собственника или иного уполномоченного лица на отчуждение земельного участка не всегда свидетельствует о принудительном характере отчуждения.

2. Разработано авторское определение отчуждения земельного участка с точки зрения динамики отношений собственности. Под таким отчуждением предлагается понимать обязательство, в силу которого одно лицо (отчуждатель) обязано совершить передачу земельного участка в собственность другого лица (приобретателя). При этом передачу земельного участка в собственность приобретателя следует отличать от фактической передачи земельного участка. Установлено, что эти действия не только не совпадают во времени, но и характеризуются отсутствием взаимной обусловленности по времени и последовательности совершения.

3. Обоснован вывод о том, что отказ лица от права собственности на земельный участок не является отчуждением земельного участка. Различие между категориями «отказ лица от права собственности на земельный участок» и «отчуждение земельного участка» проводится по критерию направленности волевого действия лица, обладающего правом собственности на земельный участок. При этом, если для отказа от права собственности на земельный участок достаточно волеизъявления одного лица – собственника земельного участка, то цель отчуждения земельного участка исключает возможность совершения такого отчуждения на основании односторонней сделки.

4. Доказано, что основаниями отчуждения земельных участков выступают не только договор об отчуждении земельного участка и сложный юридический состав, в обязательном порядке включающий в себя договор об отчуждении, но и административный акт. Административный акт является основанием отчуждения земельных участков между публичными образованиями при безвозмездной

передаче таких участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования, а также при безвозмездной приватизации земельных участков.

5. Установлено, что каждый из элементов в системе оснований отчуждения земельных участков обладает определенной сферой реализации. Простые (единичные) основания отчуждения земельных участков характерны для случаев: возмездного и безвозмездного отчуждения в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования на основании административного акта; отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности, по различным видам договоров об отчуждении земельных участков, носящих как возмездный, так и безвозмездный характер. Сложные юридические составы характерны для принудительного отчуждения земельных участков, а также для отчуждения земельных участков, предусмотренного специальным законодательством о приватизации.

6. Уточнена существующая в гражданско-правовой науке система договоров об отчуждении земельных участков. Элементами данной системы следует считать договор купли-продажи земельного участка, договор мены земельного участка, договор ренты, договор аренды земельного участка с правом выкупа, соглашение о перераспределении земельных участков. Установлено, что в отличие от других гражданско-правовых договоров, опосредующих переход права собственности на земельный участок, гражданско-правовые договоры об отчуждении земельных участков характеризуются присущими им целью договора и характером передаваемых прав, что определяет специфику сторон, особенности предмета договора и иных его существенных условий. В частности, доказано, что реорганизация юридических лиц – собственников земельных участков, не сопровождается отчуждением таких участков. Реорганизация юридических лиц

характеризуется универсальным правопреемством, отчуждение земельного участка – транслятивным правопреемством

7. Аргументировано, что предметом договора об отчуждении будущего земельного участка может выступать как образованный земельный участок, так и земельный участок, который на момент заключения данного договора не образован в порядке, предусмотренном федеральным законом. Образованным земельный участок является с момента его постановки на кадастровый учет. До постановки на кадастровый учет индивидуализация еще не образованного земельного участка в качестве предмета договора об отчуждении будущего земельного участка может быть осуществлена на основании межевого плана такого участка путем указания его границ, местоположения (адреса), площади, целевого назначения и (или) разрешенного использования.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Положения и выводы, сформулированные в диссертационном исследовании, могут быть использованы при изучении вопросов прекращения и приобретения права собственности на земельные участки, для совершенствования норм действующего законодательства Российской Федерации, в правоприменительной практике, а также в процессе преподавания курсов гражданского и земельного права.

Апробация результатов работы. Диссертация подготовлена и рекомендована к защите на кафедре гражданского права Юридического института федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет».

Основные положения диссертационного исследования были изложены соискателем при участии во Всероссийских научно-практических конференциях «Правовые проблемы укрепления российской государственности» (Томск, 2012, 2013, 2014); XX Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов-2013» (Москва, 2013); Международной научно-практической конференции «Государство и права человека: история,

современность, новеллы будущего» (Кемерово, 2013); Международной школе-практикуме молодых ученых-юристов на тему «Право и экология» (Москва, 2013); Международной научно-практической конференции «Обеспечение прав человека в международном и национальном законодательстве» (Киев, 2013); Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики» (Харьков, 2013).

Результаты исследования опубликованы в 12 научных статьях общим объемом 3,8 п.л., в том числе 5 статей – в журналах, включенных в перечень российских рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендуемых для опубликования основных научных результатов диссертаций.

Структура и содержание работы обусловлены целями и задачами диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, содержащих восемь параграфов, заключения и списка литературы.

Глава 1. Теоретические основы правового регулирования отчуждения земельных участков в России

1.1. История правового регулирования отчуждения земельных участков в России

Любое историческое событие является следствием цепи прежних, и оно же предшествует цепи будущих, какой бы радикальностью ни отличалось настоящее. Поэтому есть смысл сделать краткий исторический анализ правового регулирования отчуждения земельных участков, поскольку наше государство, допуская отчуждение земельных участков, могло бы опереться на исторический опыт и тем самым избежать многих затруднений, которые могут возникнуть в современный период развития гражданского законодательства.

В римском праве понятие отчуждения (*alienatio*) изначально использовалось для обозначения трех различных способов отчуждения вещей – это манципация (*mancipatio*), фиктивный процесс о собственности (*in iure cessio*) и традиция (*traditio*). Такие вещи, как рабы, земли в Италии, крупный домашний скот, отчуждались с соблюдением сложной формы манципации или посредством фиктивного процесса о собственности, в связи с чем получили название *res mancipi* (манципируемые). Все остальные вещи могли отчуждаться без соблюдения формальностей путем традиции, поэтому их называли *res nec mancipi* (неманципируемые). Как способ приобретения права собственности традиция состояла в простой передаче вещи с целью перехода права собственности от одного лица к другому¹.

В дальнейшем действие традиции было распространено на манципируемые вещи, т.е. и на земельные участки в том числе. Начиная с Уложения Юстиниана традиция ввиду её простоты и доступности полностью вытеснила как манципацию, так и фиктивный процесс о собственности, став господствующей формой отчуждения права собственности на землю. В то же время действие этого

¹ Косарев А. И. Римское частное право: учебник. М., 2008. С. 79.

способа предполагало соединение двух условий¹. Во-первых, требовалась сама передача вещи. Одного только соглашения сторон для переноса права собственности было недостаточно: *traditionibus dominio rerum, non pactis transferruntur* (собственность переносится передачей, а не соглашением). Передачей считалось как фактическое вручение вещи приобретателю, так и соответствующее символическое действие (ком земли при продаже земельного участка). Во-вторых, было необходимо, чтобы передача вещи опиралась на достаточно справедливое основание (*justa causa*). Таким основанием мог быть договор купли-продажи, мены, дарения и иной акт, совершаемый с целью отчуждения земельного участка. И только когда соединялись оба названных условия и фактическая передача опиралась на юридически оправданное основание, традиция приводила к переходу права собственности от отчуждателя к приобретателю.

Изложенное позволило И.Б. Новицкому сделать вывод о том, что «римское право отчетливо разграничивало обязательственный договор об отчуждении земельного участка (например, куплю-продажу) и само отчуждение в смысле перехода права собственности (передачу земельного участка)»². При этом традиция также была договором, так как предполагала соглашение между отчуждающим вещь и приобретающим, но договором, имеющим вещно-правовые последствия – переход права собственности. Если в этом отношении воля отчуждающего и воля приобретающего не соответствовали друг другу, традиция не могла привести к переходу права собственности от одного лица к другому.

В период «классического римского права» в результате разложения коллективной собственности появляется индивидуальная частная собственность на землю, в связи с чем понятие отчуждения стало применяться при характеристике содержания права собственности для обозначения одного из распорядительных полномочий собственника земли. Как отмечал Д.В. Дождев,

¹ См.: Иоффе О. С., Мусин В. А. Основы римского гражданского права. СПб., 1974. С. 72–74.

² Новицкий И. Б. Римское право: учебник. М., 2009. С. 119.

«собственник обладал самыми широкими распорядительными полномочиями: он мог отчуждать вещь, менять ее хозяйственное назначение, ухудшать свойства вещи, даже уничтожать ее»¹. При этом распорядительные полномочия собственника земли распространялись не только на землю, но и на расположенные на этой земле и прочно связанные с ней постройки, посеvy, насаждения и т.п. В римском праве, как издревле, так и в классическую эпоху, господствовал принцип *superficies solo cedit* (наземное имущество прирастает к земельному участку), согласно которому земля и расположенные на ней постройки, посеvy, насаждения признавались одним целым, причем земля считалась «главной частью, и всё, что находилось на ней, разделяло её участь»².

Понятие отчуждения (*alenatio*) в римском праве также использовалось для обозначения одного из оснований прекращения права собственности на землю. При этом термин «отчуждение» использовался для обозначения передачи права другому лицу³, отказа лица от права (*renuntiatio*)⁴, допущения лицом прекращения принадлежащего ему права в силу действия третьих лиц, например, в силу давностного владения⁵.

Однако право собственности на землю было не единственным отчуждаемым правом. Отчуждению подлежали также эmfитевзис и суперфиций. Данные права относились к числу «прав на чужие вещи», являлись вещными, отчуждаемыми, передаваемыми по наследству правами долгосрочного пользования чужой землей; сельскохозяйственной – для ее обработки (эmfитевзис), городской – для возведения на ней строений (суперфиций)⁶. Посредством отчуждения субъекты перечисленных прав переносили принадлежащее им право на чужую вещь, но

¹ Дождев Д. В. Римское частное право: Учебник для вузов / под общей ред. В. С. Нерсесянца. М., 2006. С. 377.

² Кассо Л. А. Здания на чужой земле. М., 1905. С. 6.

³ См.: Азаревич Д. И. Система римского права. Университетский курс: в 2 т. СПб., 1887. Т. 1. С. 163.

⁴ См.: Азаревич Д. И. Указ. соч. С. 164; Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. 1. Книга 1. Общая часть. М., 1909. С. 107.

⁵ См.: Дорн Л. Б. Догма римского права. СПб, 1881/1882 ак. года. С. 146–147; Азаревич Д. И. Указ. соч. С. 164; Барон Ю. Указ соч. С. 107.

⁶ Новицкий И. Б. Указ. соч. С. 136.

право собственности на землю, в том числе на расположенные на ней постройки, посевы, насаждения, они перенести не могли.

В средневековой Германии, как утверждал В.Б. Ельяшевич, первоначально отчуждение земли осуществлялось посредством особого символического акта. Первым элементом данного акта признавался договор об отчуждении, вторым – инвеститура, т.е. символическая, а затем реальная передача отчуждаемой земли, третьим – формальный отказ от права владения участком. При этом германское право для отчуждения земли использовало также судебную форму передачи права собственности на землю, когда стороны заявляли о своем намерении перенести право собственности перед судом¹. Позднее в некоторых городах Германии появился обычай записывать в городские книги все совершавшиеся судебные передачи. Запись в этих книгах первоначально имела значение публичного документа как доказательства совершения акта, но затем она стала существенной частью обряда перенесения права собственности, завершавшей переход вещного права от одного лица к другому. Такой же ход развития форм отчуждения земли наблюдался и в средневековой Франции².

В дальнейшем в связи с разложением средневекового строя старые публичные формы отчуждения земли упраздняются, и в Западной Европе воцаряется заимствованная в римском праве традиция. Простой передачи владения с намерением перенести собственность было достаточно, чтобы состоялся переход собственности от одного лица к другому. Однако, как отмечал В.Б. Ельяшевич, «несколько веков господства традиции оказались губительными для всего поземельного оборота Западной Европы. Повсеместно мы находим картину полного расстройств этого оборота. Никто, приобретая землю в собственность... не может быть уверен, что приобретает от собственника или дает

¹ См. подробнее: Ельяшевич В. Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе // Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. В 2 т. М., 2007. Т. 2. С. 298–304.

² Там же.

собственнику»¹. В связи с чем в XVIII–XIX вв. снова возникает необходимость вернуться к публичным формам отчуждения, предполагавшим внесение всех сделок о переходе прав на землю в особые публичные книги, открытые для всех или, по крайней мере, для всех заинтересованных лиц. Ведением таких книг должно было заниматься государство. Именно в это время в Европе формируется институт приобретения и отчуждения прав на землю в его современном виде.

В России термин «отчуждение» впервые получил свое законодательное закрепление лишь в XIX в., поскольку только к этому времени, по мнению большинства исследователей², появилось право собственности в гражданско-правовом смысле этого слова. Однако были ученые, которые утверждали, что отчуждение земель фактически началось значительно раньше. По мнению К.А. Неволлина, «с XII века начинаются акты, дошедшие до нас, в подлинниках или списках... об отчуждении недвижимых имуществ, именно земель, отдельными лицами. Сюда относятся, прежде всего, купчая грамота Преподобного Антония Римлянина, 1107 г., в которой он пишет, что купил для монастыря своего землю у Смехна и Прохна, детей посадничих, и вкладная грамота Преподобного Варлаама Хутынского, 1192–1207 гг., которого он пожертвовал основанному им монастырю земли и рыбные ловли»³. «В условиях отсутствия права собственности на землю, – писал Л. Васильчиков, – у нас с древнейших времен было очень твердое понимание слова... владения в смысле держания, занятия, пользования землей»⁴, вследствие чего отчуждение земель многими учеными⁵ связывалось, как правило, со сменой их владельцев. Иными

¹ Ельяшевич В. Б. Указ. соч. С. 309–310.

² Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М., 2004. С. 210; Мейер Д. И. Русское гражданское право. СПб., 1864. С. 287–288.

³ Неволлин К. А. История российских гражданских законов. Часть вторая: Книга вторая об имуществах. Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи. М., 2006. С. 15.

⁴ Васильчиков Л. Землевладение и землепользование в России и в других Европейских государствах. СПб., 1876. С. 297.

⁵ См., например: Герман Е. И. История межевого законодательства от Уложения до генерального межевания (1649–1756). М., 1893. С. 12; Неволлин К. А. Указ. соч. С. 15, 49.

словами, отчуждение земель в период с XII по XIX в. предполагало передачу владения землей одним лицом другому.

Первое законодательное закрепление термин «отчуждение» получил при характеристике правомочия распоряжения в Своде законов Российской империи¹ (далее – Свод законов), вступившем в действие в 1835 г. В соответствии со ст. 541 т. 10, ч. 1 Свода законов «право распоряжения, в соединении с правом собственности, состоит во власти отчуждать имущество в пределах, законом означенных, и отдавать оное в пользование другому посредством найма, ссуды и других договоров». Земля при этом была, бесспорно, признана недвижимым имуществом (ст. 384 т. 10, ч. 1).

Как можно заметить, законодатель в ст. 541 т. 10, ч. 1 Свода законов довольно четко обозначил, что отчуждение является частным случаем правомочия распоряжения, но не дал ему легального определения, тем самым не раскрыв, чем отчуждение отличается от иных случаев распоряжения. Такой пробел в законодательстве пытались устранить дореволюционные исследователи. Так, например, К.М. Коркунов выделял в правомочии распоряжения в зависимости от целевой направленности три элемента: «...первый элемент – это право изменять способы пользования, не уничтожая объект и не передавая права по нему другому лицу; второй – это право передачи права на данный объект другому лицу, или право отчуждения; и, наконец, третий – это право уничтожения объекта»². Данные элементы позволили ученому установить основное отличие отчуждения от иных случаев распоряжения – это его целевая направленность на передачу земельного участка в собственность другого лица. Причем эта направленность отчуждения касалась только самого земельного участка, но не расположенных на нем строений. В отечественном дореволюционном законодательстве в отличие от римского права не было юридической связи между землей и расположенным на ней строением. В связи с чем допускалось

¹ Свод законов Российской империи. СПб., 1914. Т. 10, ч. 1.

² Коркунов К. М. Лекции по общей теории права. СПб., 1904. С. 153.

отчуждение земельных участков без находящихся на этих участках строений (ст. 521 т. 10, ч. 1 Свода законов).

Термин «отчуждение» также использовался в Своде законов для обозначения такого принудительного прекращения права собственности, как экспроприация. Так, по Своду законов, «принудительное отчуждение недвижимых имуществ, когда сие необходимо для какой-либо государственной или общественной пользы, допускалось не иначе, как за справедливое и приличное вознаграждение» (т. 10, ч. 1, ст. 575–600). Случаи, для которых необходимо отчуждение недвижимого имущества, определялись Именными Высочайшими указами (т. 10, ч. 1, ст. 576).

Дореволюционные ученые также использовали термин «отчуждение» для обозначения такого принудительного прекращения права собственности на землю, как экспроприация, однако не ограничивались им. Так, например, К.П. Победоносцев считал, что «отчуждение в самом широком смысле есть потеря права собственности. В узком смысле под словом «отчуждение» он понимал добровольную передачу права собственности на имущество от одного лица к другому. <...> Но бывали случаи и недобровольного отчуждения, независимо от воли собственника, действием государственной власти, например, такие как конфискация и экспроприация»¹. На то, что отчуждение может быть как добровольным, так и принудительным основанием прекращения права собственности на землю, указывали и другие ученые².

Вопрос о том, насколько обоснованно применение термина «отчуждение» для обозначения недобровольных (принудительных) оснований прекращения права собственности на землю, не вызвал интереса ни у одного из исследователей.

¹ Победоносцев К. П. Указ. соч. С. 492.

² См.: Шенинг В. О влиянии отчуждения имений на силу заключенных по ним наемных договоров и об условиях обязательности их в этих случаях // Журн. гражд. и угол. права. 1891. Кн. 9. С. 1–35; Абрамов Я. В. Приобретение и отчуждение имуществ. СПб., 1897. С. 58–63; Гуляев А. М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта Гражданского Уложения. Пособие к лекциям. СПб., 1907 С. 137–138; Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. М., 2005. Т. 1. С. 337–346.

Дореволюционных авторов особенно интересовал вопрос о том, имеет ли место добровольное отчуждение земельного участка при согласии собственника на экспроприацию принадлежащего ему участка, поскольку в таком случае в соответствии со ст. 579 т. 10, ч. 1 Свода законов с собственником участка заключался договор купли-продажи. По этому поводу высказывались две противоположные точки зрения: одни ученые¹ считали, что, поскольку собственник изъявляет свое согласие и вступает в договор, то для экспроприации не будет места, будет иметь место добровольное отчуждение земельного участка; другие² – утверждали, что при экспроприации добровольного отчуждения нет.

Как представляется, рассматриваемый вопрос изначально не мог получить однозначного ответа. Для этого ученым прежде следовало определить правовую природу отчуждения, в частности установить, насколько обоснованно применение термина «отчуждение» для обозначения недобровольных (принудительных) оснований прекращения права собственности на землю. Однако данная проблема так и не получила должного освещения в юридической литературе.

Особое внимание в дореволюционной науке получило исследование отчуждения земельного участка как добровольного основания прекращения права собственности на землю. Высказывались различные мнения относительно того, является ли по своему существу отчуждением такое добровольное основание прекращения права собственности на землю, как отречение от земельного участка. Ю.С. Гамбаров, рассматривая отчуждение в широком и узком смысле, утверждал, что отчуждение в широком смысле есть всякое прекращение права по воле управомоченного лица, и оно «обнимает» собой не только прекращение

¹ См.: Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 340–341. М. Венецианов также считал, что «русское законодательство допускает замену принудительного отчуждения добровольным соглашением об уступке собственности. <...> С другой стороны, должно признать, что такой добровольной уступке закон не приписывает действия и последствий экспроприации, потому что в законе нигде на это не указано. Такое определение закона должно считать его недостатком» (см. подробнее: Венецианов М. В. Экспроприация с точки зрения гражданского права. Казань, 1981. С. 66).

² См.: Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право. М., 1893–1894. С. 177–179; Кассо Л. А. Русское поземельное право. М., 1906. С. 150; Мейер Д. И. Русское гражданское право. Чтения Д. И. Мейера / под ред. А. И. Вицына. М., 1915. С. 306.

права для данного лица с перенесением его на другое лицо, но и односторонние акты отречения от права без перенесения его на другое лицо. В узком смысле под отчуждением автор понимал прекращение права только путем его перенесения на другое лицо¹. Д.И. Мейер считал, что отчуждение земельного участка и отречение от него являются различными основаниями прекращения права собственности на землю, но при этом признавал, что «в отчуждении права представляется отречение от него, но отречение условное... с передачей права другому лицу, так что если это условие не наступает, то не прекращается право для лица отчуждающего, так как настоящему отречению чуждо такое условие»². Г. Ф. Шершеневич прямо указывал на отсутствие тождественности отказа от отчуждения права на том основании, что в последнем случае существует определенное лицо, к которому переходит право, в результате чего оно занимает место активного субъекта, отчуждающего вещь; при отречении такое лицо отсутствует. Другое их отличие, как полагал ученый, заключалось в том, что отчуждение бесповоротно, а отречение – нет³.

Итак, отчуждение земельного участка и отказ от него признавались в дореволюционной науке, как правило, различными механизмами добровольного прекращения права собственности на землю.

Отчуждение земельного участка как добровольное основание прекращения права собственности на землю осуществлялось посредством различных отчуждательных сделок. При этом отчуждательными дореволюционные ученые называли и такие сделки, которые совершались не с целью передачи права собственности на земельный участок. Так, например, Л.А. Кассо относил к отчуждательным сделкам куплю, мену, дарение, завещание. К их же числу он причислял и договор аренды, отмечая при этом, что «следовало бы в сущности различать наем, не обесценивающий имение, от такой аренды, которая в силу

¹ См.: Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права. Общая часть. СПб., 1911. Т. 1. С. 648–649.

² Мейер Д. И. Русское гражданское право. СПб., 1864. С. 381–382.

³ См.: Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 103–104.

своей долгосрочности или особого размера или рода пользования равняется по своим экономическим последствиям отчуждению самой вещи»¹.

Для большинства дореволюционных исследователей было очевидным, что для передачи (перенесения) права собственности на земельный участок от одного лица другому одной лишь отчуждательной сделки было недостаточно. Так, например, по мнению Н. Анненкова, сделки отчуждения имели значение лишь «правооснования к переходу права собственности», «фактический переход права собственности от одного лица на другое»² осуществлялся в момент укрепления права.

Согласно ст. 707 т. 10, ч. 1 Свода законов укрепление прав на имущество производилось: «1) нотариальными, крепостными, домашними или явочными актами; 2) передачей имущества или его вводом во владение». Положения данной статьи не давали однозначного ответа на вопрос о том, с каким именно действием отождествляется понятие перехода права собственности. Следовательно, в дореволюционном законодательстве не было существенного различия между совершенной отчуждательной сделкой, на которой основывался переход прав, и реализацией этой сделки.

Правило ст. 707 т. 10, ч. 1 Свода законов было разъяснено ст. 1432 Устава гражданского судопроизводства³, где указывалось, что «отмеченный в реестре крепостных дел день ввода во владение недвижимым имением считается началом действительной передачи и укрепления прав на имущество». Однако это не решило существовавших в то время проблем, одной из которых являлось то, что ввод во владение представлял собой, как утверждал К. Кавелин, «ненужную канцелярскую процедуру, всем до смерти надоевшую хлопотную формальность, которая, не имея никакого смысла, только крайне затрудняет передачу права собственности на недвижимое имущество»⁴.

¹ См.: Кассо Л. А. Указ. соч. С. 75.

² Анненков К. Система русского гражданского права. В 4 т. СПб., 1895. Т. 2. С. 249.

³ Устав гражданского судопроизводства с изм. и доп. / сост. К. М. Змирлов. СПб., 1913.

⁴ Кавелин К. Русское гражданское уложение. Ж-л гражд. и угол. права. Кн. 1. 1883. С. 52.

На устранение соответствующего недостатка было направлено Положение о нотариальной части от 14 апреля 1866 г.¹, в соответствии с которым сделки о переходе права собственности на землю под страхом недействительности должны были совершаться у нотариусов, затем утверждаться у старших нотариусов путем указания отметки об этом в реестре крепостных дел или вручения покупателю выписки утвержденного акта.

Однако новая нотариальная система также была подвергнута критике. Как указывал Г.Ф. Шершеневич, снова неопределенным оказался переход права собственности, который можно было отнести к: а) утверждению старшим нотариусом сделки; б) вручению старшим нотариусом выписки лицу, к которому переходила недвижимость; в) вводу во владение; г) отметке в реестре крепостных дел о совершенном вводе².

В конце XIX в. в России появился проект Гражданского Уложения³ (далее – проект Уложения), который должен был заменить существовавший порядок возникновения вещных прав на недвижимое имущество на вотчинную систему, которая уже нашла в то время применение в западных государствах (Германии, Франции и др.). Согласно ст. 837 проекта Уложения право собственности на недвижимое имение, в случае продажи, дарения, выдела, наделения приданого, мировой сделки и в иных случаях добровольного отчуждения, переходило к приобретателю в момент внесения записи о таком переходе в вотчинную книгу. Таким образом, в законопроекте впервые были перечислены сделки, посредством совершения которых осуществлялось добровольное отчуждение земельного участка. В комментариях к проекту Уложения указанные сделки именовались

¹ См. подробнее: Коковцев Д. Руководство к совершению актов, договоров и обязательств на основании нового Положения о нотариальной части и правил, опубликованных Указом Правительствующего Сената 3 ноября 1867 г. СПб., 1868. С. 51–65.

² См.: Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 194–195.

³ Гражданское Уложение. Вотчинное право. Книга третья. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения / под ред. И. М. Тютрюмова. Составил А. Л. Саатчиан. СПб., 1910.

«договорами об уступке права собственности»¹, в доктрине гражданского права такие сделки называли «сделками добровольного отчуждения»².

Проект Гражданского Уложения определил, что внесение записи в вотчинную книгу является необходимым условием приобретения права собственности на земельные участки на основании сделок добровольного отчуждения. Приобретение права собственности на земельные участки по другим основаниям (по Всемиловейшему пожалованию, по наследству, по давности владения, вследствие принудительного отчуждения и т.п.) должно было осуществляться независимо от внесения записи в вотчинную книгу.

Итак, нормами проекта Гражданского Уложения все основания приобретения права собственности на землю разделялись на добровольное отчуждение и иные основания. Причем «иные основания» включали в себя не только принудительные, но и добровольные основания приобретения и прекращения права собственности на землю. «Употребление термина «добровольное отчуждение», – разъясняли авторы проекта, – объяснялось необходимостью выделить все те случаи, где приобретению права собственности на недвижимое имущество предшествует соглашение сторон, в отдельную группу с подчинением особым правилам относительно способа приобретения права собственности, и с созданием для нее в видах удобства в редакции проекта общего термина, который и объединил бы собой и продажу, и дарение, и мировую сделку и вообще все договоры об уступке права собственности»³.

В российском дореволюционном законодательстве право собственности на земельный участок было не единственным правом, подлежащим отчуждению. К числу отчуждаемых прав относились чиншевое право и право застройки⁴.

¹ Гражданское Уложение. Вотчинное право. Книга третья. С. 689, 690.

² См., например: Гуляев А. М. Указ. соч. С. 135.

³ Вотчинный Устав с объяснительною к нему запискою. СПб., 1892. С. 168.

⁴ Чиншевое право в цивилистической науке определялось как «вещное право наследственного пользования чужою землею под условием взноса платы в определенном раз и навсегда размере» (см. подробнее: Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 391). Отчуждение данного права совершалось крепостным порядком (см.: ст. 667–720 т. IX, особ. прил., кн. IV, разд. VII Свода

После Октябрьской революции в России кардинальным образом изменился подход к правовому регулированию отчуждения земельных участков. Одним из первых декретов советской власти был Декрет ВЦИК от 26 октября 1917 г. «О земле»¹. В его основу был положен Общекрестьянский наказ, составленный на основе 242 местных крестьянских наказов. В «Крестьянском Наказе о земле» говорилось: «Самое справедливое разрешение земельного вопроса должно быть таково: право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля... отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней». Сам же Декрет провозглашал отмену помещичьей собственности на землю, а также переход всех земель в распоряжение Уездных Советов Крестьянских Депутатов и Волостных Земельных Комитетов.

Несмотря на то что Декрет «О земле» действовал всего в течение 6 лет, его положения легли в основу иных законодательных актов советской власти. Так, Декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли»² закрепил отмену «всякой собственности на землю, а также переход земли без всякого выкупа в пользование всего трудового народа». С 18 декабря 1917 г. Декретом «О

законов Российской империи. М., 1910). В отличие от чиншевого права, которое было известно отечественному законодательству еще до 1840 г., до Закона о праве застройки, который был принят 23 июня 1912 г., в России не было не только особого института права застройки, но и «никаких общих законоположений о праве наследственного оброчного владения, которое могло служить целям названного института» (см.: Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов, извлеченных из научных и практических трудов по гражданскому праву и судопроизводству. Книга вторая / составил И. М. Тютрюмов. М., 2004. С. 195; Митилино М. И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев, 1914. С. 43). Под правом застройки ученые до 1912 г. понимали «вещное, наследственное и отчуждаемое право возмездно владеть в пределах законом установленных сроков чужим земельным участком исключительно с целью возведения строений» (Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 395; Копылов А. В. Вещные права на землю. М., 2000. С. 143). Застройщик мог отчуждать принадлежащее ему право без согласия собственника земельного участка.

¹ СУ РСФСР. 1917. № 1. Ст. 3.

² СУ РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.

запрещении сделок с недвижимостью»¹ в городах были запрещены сделки по распоряжению земельными участками. Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на землю в городах»² отменялось право частной собственности на все без исключения земельные участки.

Таким образом, первые законодательные акты советской власти были направлены на ликвидацию собственности на землю, а также сделок по отношению к земле, что повлекло за собой полный запрет на распоряжение земельными участками в какой-либо форме, в том числе путем их отчуждения.

В дальнейшем земля была объявлена исключительной собственностью государства (ст. 53 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г.³, ст. 2 Земельного кодекса РСФСР 1922 г.⁴). «Из исключительности права собственности государства на землю вытекала её неотчуждаемость, её безусловное исключение из гражданского оборота»⁵. Как полагал Г.А. Аксененок, из неотчуждаемости земли вытекало другое, весьма важное положение – «неприменимость распоряжения землей» в смысле передачи земли на праве собственности другому субъекту права, что отличало государственную собственность на землю от государственной собственности на другие объекты, не изъятые из товарного оборота. Неотчуждаемость земли из собственности государства, по мнению ученого, также находила выражение в категорическом запрещении сделок как по возмездному отчуждению земли (купля-продажа, мена), так и по безвозмездному отчуждению (дарение, завещание)⁶.

Итак, в связи с установлением монополии государственной собственности на землю право собственности на земельные участки стало неотчуждаемым правом. Однако это не исключало возможности отчуждения иных прав на земельные

¹ СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст. 154.

² СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.

³ СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904

⁴ СУ РСФСР. 1922. № 68. Ст. 901.

⁵ Козырь М. И. Государственное управление земельным фондом // Советское государство и право. 1968. № 8. С. 51.

⁶ См. подробнее: Аксененок Г. А. Земельные правоотношения в СССР. М., 1958. С. 37.

участки, например, права аренды (см. п. 15, 26, 30 «Положения о земельных распорядках в городах», утвержденного Декретом ВЦИК, СНК РСФСР 13.04.1925 г.)¹, права застройки (ст. 79 ГК РСФСР 1922 г.), а также иных видов имущества (ст. 5, 22, 54, 66 ГК РСФСР 1922 г.).

Впоследствии такие виды прав на землю, как право аренды² и право застройки, были упразднены. Аренда земельных участков в период НЭПа была введена «как временная мера, рассчитанная на подъем производительных сил в сельском хозяйстве и, главным образом, на подъем бедняцких и маломощных хозяйств»³. В связи с этим в период уже сплошной коллективизации постановлением ЦИК и СНК СССР от 01.02.1930 г. «О мероприятиях по укреплению социалистического переустройства сельского хозяйства в районах сплошной коллективизации и по борьбе с кулачеством»⁴ аренда земельных участков была отменена. Право застройки, в силу того, что предоставляло застройщику временное право собственности на строение, было заменено правом бессрочного пользования земельными участками⁵.

Таким образом, с 1949 г. владение землей допускалось только на праве пользования, что исключало любую возможность предоставления земельных участков на каком-либо отчуждаемом праве⁶.

¹ СУ РСФСР. 1925. № 27. Ст. 188.

² Целью настоящего исследования является изучение понятия «отчуждение земельного участка». Поскольку арендатор земельного участка может произвести отчуждение только принадлежащего ему права, а не земельного участка, особенности распоряжения арендатором своим правом в работе не рассматриваются.

³ См.: Аксененок Г. А. Указ. соч. С. 41.

⁴ СЗ СССР. 1930. № 9. Ст. 105.

⁵ См.: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Ведомости ВС СССР. 1948. № 36; Постановление Совета Министров РСФСР от 01.03.1949 г. № 152 «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 г. «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров РСФСР. 1949. № 1. Ст. 6.

⁶ См.: Примерный устав сельскохозяйственной артели от 17.02.1935 г. // СЗ СССР. 1935. № 11. Ст. 82; Ст. 95 ГК РСФСР 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407; Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР от 28.11.1969 г. № 910 «О Примерном Уставе колхоза» // СП СССР. 1969. № 26. Ст. 150.

В условиях изъятия земельных участков из гражданского оборота термин «отчуждение» использовался в нормативно-правовых актах советского законодательства по отношению к иным видам имущества, не изъятым из оборота (см., например, ст. 96, 107, 108, 119, 135 ГК РСФСР 1964 г.)¹. Однако данные акты не содержали легального определения понятия «отчуждение».

Термин «отчуждение» также использовался в советской гражданско-правовой науке. Как правило, ученые² применяли данный термин при характеристике правомочия распоряжения. Вместе с тем данная категория так и не стала предметом специальных исследований.

Начало коренному изменению в истории правового регулирования отношений по отчуждению земельных участков положил Закон РСФСР от 15.12.1990 г. № 423-1 «Об изменениях и дополнениях Конституции (основного закона) РСФСР»³, которым впервые за 70 лет существования советской власти было предусмотрено право частной собственности граждан на земельные участки. Вместе с тем это право было очень ограниченным, прежде всего, ограничивалось правомочие распоряжения земельным участком путем его отчуждения: собственник земельного участка не мог продавать свой участок в течение 10 лет с момента приобретения права собственности на него; продажа или иное отчуждение земельных участков возможны были только государству в лице

¹ Примечательно, что в советский период власти законодатель отказался от использования термина «отчуждение» для обозначения такого принудительного основания прекращения права пользования землей, как изъятие земельного участка для государственных или общественных нужд (см.: «Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах к переходу к социалистическому земледелию», принятое ВЦИК 14.02.1919 г. // СУ РСФСР. 1919. № 4. Ст. 43; ЗК РСФСР 1922 г.; «Положение о земельных порядках в городах», утвержденное Декретом ВЦИК, СНК РСФСР 13.04.1925 г.; «Положение об изъятии земель для государственных или общественных нужд», утвержденное ВЦИК и СНК РСФСР от 04.03.1929 г. // СУ РСФСР. 1929. № 24. Ст. 248; Постановление Совета Министров от 22.06.1954 г. «О порядке рассмотрения вопросов об отводе земель для государственных, общественных или других нужд» // Законодательство о капитальном строительстве в СССР. Т. 1. М., 1961. С. 279).

² См.: Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. СПб., 1955. С. 52; Еремеев Д. Ф. Право личной собственности в СССР. М., 1958. С. 47; Маслов В. Ф. Осуществление и защита права личной собственности в СССР. М., 1961. С. 76; Тархов В. А. Советское гражданское право. Саратов, 1978. С. 120.

³ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 29. Ст. 395.

Совета народных депутатов, на территории которого был расположен земельный участок.

25 апреля 1991 г. был принят Земельный кодекс РСФСР¹, который не мог выйти за рамки Конституции РСФСР, установившей десятилетний запрет на отчуждение земельных участков. В связи с чем кодексом разрешалось отчуждение земельного участка путем его купли-продажи государством у граждан и, наоборот, гражданами у государства (ст. 11).

В дальнейшем право отчуждения земельных участков только расширялось. И немаловажную роль в этом сыграли Указ Президента РФ от 27.12.1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»², Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов»³, Указ Президента РФ от 25.03.1992 г. № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий»⁴, Указ Президента РФ от 14.06.1992 г. № 631 «Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности»⁵, Закон РФ от 09.12.1992 г. «Об изменении и дополнении Конституции (Основного закона) РФ – России»⁶; Закон РФ от 23.12.1992 г. № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства»⁷, Указ Президента РФ от 27.10.1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии

¹ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 768.

² ВВС РФ. 1992. № 14. Ст. 761.

³ СЗ РФ. 1992. № 1–2. Ст. 9.

⁴ ВСНД и ВС РФ. 1992. № 14. Ст. 761.

⁵ ВСНД и ВС РФ. 1992. № 25. Ст. 1427.

⁶ ВСНД РФ и ВС РФ. 1993. № 2. Ст. 55.

⁷ Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 1. Ст. 26.

аграрной реформы в России»¹, Конституция РФ от 12.12.1993 г.², Указ Президента РФ от 22.06.1994 г. № 1535 «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 1.07.1991 г.»³, Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ⁴ (далее – ГК РФ); Указ Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.1996 г.⁵ и др.

Особое место среди перечисленных нормативных правовых актов занимают Конституция РФ, провозгласившая три формы собственности на землю (ч. 2 ст. 8, ч. 2 ст. 9, ст. 35, 36), в том числе право частной собственности с указанием правомочий собственника (ст. 35), а также Гражданский кодекс РФ (часть первая), который, основываясь на положениях Конституции РФ, также закрепил три формы собственности на землю и впервые за более чем 70 лет использовал термин «отчуждение» при характеристике правомочия распоряжения (ст. 209, 212–215, 260).

Указанные акты не содержали запрета на отчуждение земельных участков. Однако отсутствовал нормативно-правовой акт, в котором были бы изложены основные положения по правовому регулированию отношений по отчуждению земельных участков. Так, например, Указом Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией РФ»⁶ были отменены нормы целого ряда нормативно-правовых актов о земле, в том числе нормы ЗК РСФСР 1991 г. Кроме этого, не была введена в действие гл. 17 ГК РФ, регулирующая отношения собственности и иных вещных прав на земельные участки. Прошло более семи лет, прежде чем был принят ФЗ от 16.04.2001 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений

¹ Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 44. Ст. 4191.

² СЗ РФ. 2009. № 4. Ст. 445.

³ СЗ РФ. 1994. № 13. Ст. 1478.

⁴ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁵ СЗ РФ. 1996. № 11. Ст. 1026.

⁶ Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52. Ст. 5085.

в ГК РФ и ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ»¹, который ввел в действие гл. 17 ГК РФ, а затем Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ².

Соответственно, нельзя утверждать, что только с введением в действие гл. 17 ГК РФ и с принятием ЗК РФ был снят запрет на отчуждение земельных участков. Роль гл. 17 ГК РФ и ЗК РФ в регулировании этого института скорее состоит в том, что в перечисленных актах были сформулированы основные положения по правовому регулированию отчуждения земельных участков.

Итак, проведенное в рамках настоящего параграфа исследование истории правового регулирования отчуждения земельных участков в России позволяет сделать следующие выводы.

В период с 1835 по 1917 г. термин «отчуждение» получает свое законодательное закрепление, а отношения по отчуждению земельных участков – правовое регулирование нормами гражданского законодательства. В этот же период в гражданско-правовой науке появляется интерес к понятию «отчуждение», однако данная категория так и не стала предметом самостоятельных научных исследований.

В период с 1917 по 1990 г. в связи с установлением монополии государства на землю правовое регулирование отношений по отчуждению земельных участков не осуществлялось. В условиях изъятия земельных участков из гражданского оборота термин «отчуждение» использовался в советском законодательстве по отношению к иным видам имущества, не изъятым из оборота. Однако нормативно-правовые акты не содержали легального определения понятия «отчуждение». Термин «отчуждение» встречается в гражданско-правовых исследованиях советского периода при характеристике правомочия распоряжения.

Правовое регулирование отношений по отчуждению земельных участков было возобновлено после распада СССР. С 1990 г. принимаются нормативно-

¹ СЗ РФ. 2001. № 17. Ст. 1644.

² СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

правовые акты, направленные на ликвидацию исключительной государственной собственности на землю, «возрождение» частной собственности на земельные участки. Изначально право частной собственности на земельные участки было ограниченным, прежде всего, ограничивалось правомочие распоряжения земельным участком путем его отчуждения. В последующем распорядительные полномочия собственника по отчуждению земельного участка постепенно расширялись, за счет чего обеспечивалось постепенное вовлечение земельных участков в гражданский оборот. В 2001 г. были введены в действие гл. 17 ГК РФ и ЗК РФ, в которых были сформулированы положения по правовому регулированию отношений по отчуждению земельных участков.

1.2. Правовое регулирование отчуждения земельных участков в Российской Федерации

Ликвидация монополии государственной собственности, появление многообразия форм собственности на землю и вовлечение земельных участков в гражданский оборот привели в 90-х гг. XX в. к возникновению отношений по отчуждению земельных участков. Анализ российского законодательства позволяет утверждать, что правовое регулирование общественных отношений по отчуждению земельных участков осуществляется не только нормами гражданского законодательства, но и нормами иных отраслей законодательства. Так, определенная часть норм, участвующая в правовом воздействии на общественные отношения по отчуждению земельных участков, относится к конституционному и земельному законодательству¹. Кроме этого, значительное место в правовом регулировании отчуждения государственных и муниципальных

¹ См., например: ст. 16–18, 37, 44 ЗК РФ; ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148 (далее – Закон о введении в действие ЗК РФ); ст. 3–6, 8 ФЗ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

земельных участков занимают положения законодательства о приватизации¹ и административного законодательства² (например, при приватизации таких участков либо безвозмездной передаче из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования).

Чаще всего анализ норм различной отраслевой принадлежности, регулирующих определенный вид (группу) общественных отношений, основывается на дифференциации таких норм. Однако в рамках темы настоящей работы более конструктивным представляется сконцентрировать усилия на анализе интеграции норм различных отраслей законодательства при регулировании отношений по отчуждению. При таком подходе можно обнаружить существующие между правовыми нормами межотраслевые связи и необходимость именно комплексного воздействия на рассматриваемые отношения.

Конституционное законодательство закрепляет конституционно-правовой режим земли как публичного достояния многонационального народа Российской Федерации (см. ч. 2 ст. 9, ч. 1–2 ст. 35 Конституции РФ), гарантирует многообразие форм собственности на земельные участки (ч. 2 ст. 9), декларирует

¹ См.: ФЗ от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251 (далее – Закон о приватизации); ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3615.

² См.: ст. 50, 85 ФЗ от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» // СЗ РФ. 2003. № 40. Ст. 3822; п. 11 ст. 154 ФЗ от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» // СЗ РФ. 2004. № 35. Ст. 3607 (далее – Закон «О порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования»); ФЗ от 08.12.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2011. № 50. Ст. 7365 и др.

право каждого распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению (ч. 2 ст. 35), а также возможность ограничения такого права (ч. 2 ст. 36). Именно данные нормы создают базовую основу для правового регулирования отчуждения земельных участков специфическим образом, отличным от правового регулирования отчуждения иного имущества.

Гражданский кодекс РФ, исходя из потребностей максимальной определенности и унификации регулируемых им отношений, достаточно последовательно исходит из того, что земельные участки относятся к числу таких объектов гражданских прав, как вещи (см. ст. 130, 132, 216, 261 и т.д.)¹. Одним из основополагающих принципов земельного законодательства является закрепленный в ст. 1 ЗК РФ и основанный на ст. 9 Конституции РФ принцип учета значения земли как основы жизнедеятельности народов, согласно которому регулирование отношений по использованию земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, природном ресурсе и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю (пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Как представляется, принципиально различный подход гражданского и земельного законодательства к земельному участку как к объекту правового отношения и объясняет необходимость регулирования отношений по отчуждению земельных участков помимо норм гражданского законодательства нормами земельного законодательства. При этом нормы гражданского законодательства в правовом регулировании соответствующих отношений подлежат применению, если нормами земельного законодательства не предусмотрено иное. Приведенное положение основано на общем положении о разграничении норм гражданского и земельного законодательства (см. п. 3 ст. 3 ЗК РФ).

Отношения, возникающие при приватизации земельных участков, носят преимущественно публично-правовой характер, и законодатель, реализуя свою

¹ См.: Галиновская Е. А. Особенности включения земли в правовые отношения в качестве объекта // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 110.

компетенцию по регулированию земельных отношений, определяет процедуру, формы и способы приватизации земельных участков в ЗК РФ, Законе о введении в действие ЗК РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Законе о приватизации, ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»¹. Вместе с тем публично-правовой характер рассматриваемых отношений не препятствует использованию положений ГК РФ, регулирующих порядок приобретения и прекращения права собственности, если законами о приватизации не предусмотрено иное. «Нормы ГК РФ, – подчеркивается в одном из постановлений Конституционного суда РФ (далее – КС РФ), – применяются subsidiarily, то есть, по крайней мере, с момента принятия решения о приватизации имущества, при подготовке и заключении договора купли-продажи, в том числе с условиями, предусмотренными законами о приватизации, в сфере указанных отношений действуют и нормы гражданского права»².

По мнению Конституционного суда РФ, отношения, возникающие при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого, представляют собой систему публично-правовых властных отношений, обладающих одновременно субординационным и

¹ См.: п. 2 Определения КС РФ от 15.06.1999 г. № 64-О «По делу о проверке конституционности п. 4.9 и 4.10 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента РФ от 22.07.1994 г. № 1535 «Об Основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» // СЗ РФ. 1999. № 25. Ст. 3169; п. 3 Определения КС РФ от 05.11.2003 г. № 403-О «По запросу Правительства Москвы о проверке конституционности п. 2 и 3 ст. 2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», п. 3 ст. 11 и п. 7 ст. 28 Закона о приватизации [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² См.: Постановление КС РФ от 25.07.2001 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности п. 7 ст. 21 ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ» в связи с запросом ВАС РФ» // СЗ РФ. 2001. № 32. Ст. 3411.

координационным характером¹. Как полагает КС РФ, данные отношения гражданским законодательством, по общему правилу, не регулируются. Так, согласно ГК РФ к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством (п. 3 ст. 2), отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов РФ осуществляется в порядке, установленном законом (п. 5 ст. 214). На это же указывает, к примеру, п. 11 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельных участков», в соответствии с которым нормы ГК РФ применяются к отношениям, возникающим при передаче имущества, в части, не противоречащей его положениям.

Однако, как справедливо отмечает А.В. Винницкий, законодателю, так же как и Конституционному суду РФ, не удалось последовательно реализовать свою идею о публичном порядке безвозмездной передачи имущества². Анализ п. 11 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования» позволяет выделить ряд, как будет показано ниже, гражданско-правовых начал такой передачи, соответственно, и необходимость применения норм гражданского законодательства. После принятия уполномоченным органом власти решения о передаче земельного участка у него возникает обязанность передать такой участок в собственность приобретателя, а у приобретателя – обязанность его принять в свою собственность. При этом и передача, и принятие земельного участка осуществляются на основании

¹ См.: п. 2.2 Постановления КС РФ от 30.06.2006 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности ряда положений ч. 11 ст. 154 ФЗ от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в связи с запросом Правительства Москвы» // СЗ РФ. 2006. № 28. Ст. 3117.

² См. подробнее: Винницкий А. В. Публичная собственность. М.: Статут, 2013 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

передаточного акта. В Законе «О порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования» подробно регламентируется процедура составления и подписания данного акта. Правовое значение передачи земельного участка заключается в прекращении права собственности у одного лица и его возникновении у другого¹. Все это с очевидностью свидетельствует о том, что при передаче земельных участков, находящихся в публичной собственности, возникают «классические имущественные отношения, не осложненные властным характером, которые служат предметом гражданско-правового регулирования»².

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что необходимость правового регулирования отношений по отчуждению земельных участков нормами различной отраслевой принадлежности обусловлена, прежде всего, спецификой земельного участка как объекта гражданских прав, а также многообразием оснований отчуждения земельных участков. При этом положения каждой отрасли законодательства при правовом воздействии на соответствующие отношения призваны выполнять определенную роль. Нормы гражданского законодательства выполняют роль общих норм, поскольку закрепляют общий порядок отчуждения земельных участков. Именно нормы Гражданского кодекса РФ предусматривают право собственника земельного участка на отчуждение принадлежащего ему участка (ст. 209, 260), закрепляют свободу отчуждения земельного участка, а также возможность его ограничения (п. 2 ст. 1), определяют круг лиц, имеющих право на отчуждение земельных участков (ст. 212–215), предоставляют собственнику земельного участка право наделять другое лицо правом на отчуждение принадлежащего ему участка (ст. 38, 182), устанавливают в качестве основания отчуждения земельных участков договоры об отчуждении таких участков (п. 2 ст. 218), предусматривают необходимость государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок при его

¹ О роли передаточного акта в безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого см. главу 3 настоящей диссертации.

² См.: Винницкий А. В. Указ. соч.

отчуждении (ст. 8.1, п. 2 ст. 223), констатируют возможность принудительного отчуждения земельного участка и регламентируют порядок такого отчуждения (п. 2 ст. 235, 238, п. 2 ст. 272, ст. 279–282, п. 2 ст. 282), предусматривают основные виды договоров об отчуждении земельных участков (гл. 30–33).

Нормы земельного, административного законодательства и законодательства о приватизации при правовом воздействии на отношения выполняют роль специальных норм. Данные нормы привносят в правовое регулирование отчуждения земельных участков определенную специфику, что выражается, во-первых, в особенностях определения правосубъектности лиц, имеющих право на отчуждение земельного участка. Во-вторых, в определенных случаях установлена обязанность публичных собственников земельных участков по отчуждению принадлежащих им участков¹. Причем перечень случаев, в рамках которых на публичных собственников возлагается соответствующая обязанность, расширен за счет изменений, внесенных в ЗК РФ и вступивших в силу 1 марта 2015 г. (см. ст. 1 ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты РФ»). В-третьих, специальное законодательство предусматривает нехарактерные для гражданского законодательства основания отчуждения земельных участков. В-четвертых, отчуждение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отличается строго регламентированной процедурой, нашедшей закрепление в специальном законодательстве.

Учитывая изложенное, не выдерживает критики ст. 52 ЗК РФ, которая устанавливает, что отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных ст. 27 ЗК РФ ограничений оборотоспособности земельных участков. Как было установлено выше, нормы

¹ См., например: ст. 36 ЗК РФ; п. 5 ст. 50, п. 1 ст. 85 ФЗ от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»; п. 11 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельных участков»; ст. 2 ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и др.

специального законодательства предусматривают нехарактерные для гражданского законодательства основания, а также строго регламентированную процедуру отчуждения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В связи с чем представляется необходимым внести изменения в ст. 52 ЗК РФ, а именно – указать, что отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, предусмотренном федеральным законодательством, с учетом предусмотренных ст. 27 ЗК РФ ограничений оборотоспособности земельных участков.

В свою очередь предложенное изменение несколько не умаляет роль норм гражданского законодательства как общих норм в правовом регулировании отношений по отчуждению земельных участков. Данные нормы закрепляют общий порядок отчуждения земельных участков, положения земельного, административного законодательства и законодательства о приватизации дополняют правовое регулирование отношений по отчуждению земельного участка по сравнению с общей гражданско-правовой моделью.

Определившись с вопросами о необходимости правового регулирования отношений по отчуждению земельных участков различными отраслями законодательства и их соотношения между собой, представляется важным установить место совокупности норм, участвующих в правовом воздействии на отношения по отчуждению земельных участков, в системе российского права.

Рассматриваемую совокупность норм нельзя признать комплексной отраслью права. Данное правовое образование не является автономным, не имеет устоявшейся внутренней иерархической структуры и сохраняет системные связи с отраслями права, участвующими в регулировании отношений по отчуждению земельных участков¹. В состав анализируемого образования входят отдельные институты самостоятельных отраслей российского права (например, институт

¹ Порядок и условия образования новых отраслей права рассмотрен А. А. Головиной (Головина А. А. Критерии образования самостоятельных отраслей в системе российского права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 30–31).

безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования).

Указанная совокупность норм не может быть признана и подотраслью права: объединение норм, участвующее в правовом регулировании отношений по отчуждению земельных участков, обладает высокой степенью специализации, но для входящих в его состав правовых общностей не характерна высокая степень интеграции¹.

Возникает вопрос о том, можно ли признать совокупность норм, участвующих в правовом регулировании отношений по отчуждению земельных участков, правовым институтом? Для того чтобы ответить на данный вопрос, представляется необходимым установить понятие правового института и его признаки.

Правовой институт в юридической литературе принято определять как «совокупность норм, регулирующих ту или иную область однородных общественных отношений»². Для формирования правового института необходимо наличие объективного и субъективного оснований. В качестве объективного основания выступает наличие качественно однородной группы общественных отношений, регулируемых нормами. В качестве субъективного основания выступает наличие совокупности норм права.

Проведенное в рамках настоящего параграфа исследование не вызывает сомнений качественная однородность общественных отношений по отчуждению земельных участков. Общественные отношения по отчуждению земельных участков – это отношения, возникающие между двумя лицами по поводу земельного участка, направленные на передачу такого участка из собственности одного лица в собственность другого. Особенность данных отношений заключается в субъектном составе, содержании и объекте. Субъектами отношений по отчуждению земельных участков выступают отчуждатель

¹ Головина А. А. Указ. соч. С. 30–31.

² См.: Юридический словарь. М., 1953. С. 238.

земельного участка и его приобретатель, содержание составляют обязанности отчуждателя совершить как передачу земельного участка в собственность приобретателя, так и его фактическую передачу, объектом является земельный участок.

Что касается субъективного основания, то, как было установлено выше, существует целая система источников, которые содержат ряд норм, участвующих в правовом регулировании общественных отношений по отчуждению земельных участков.

Итак, в основе института правового регулирования отчуждения земельных участков лежат объективные и субъективные факторы. Однако какие признаки позволяют признать ту или иную совокупность норм, участвующих в правовом регулировании определенной группы общественных отношений, институтом права? В юридической литературе по этому поводу высказываются различные точки зрения.

По мнению С.С. Алексеева, правовой институт должен обладать такими признаками, как: объединение всех норм правового института устойчивыми закономерными связями, которые выражены в общих предписаниях; наличие цельной юридической конструкции; внутренняя структура; внешнее обособленное закрепление в системе законодательства, причем в виде самостоятельных подразделений кодифицированных или иных законодательных актов или в отдельных нормативных актах¹.

Как было установлено выше, институт правового регулирования отчуждения земельных участков обладает общими и специальными нормами, однако не имеет устоявшейся внутренней иерархической структуры. Что касается юридических конструкций правовых институтов, то, как отмечается в юридической литературе², многие из таких конструкций схожи между собой. Есть отрасли права, в которых все без исключения правовые институты имеют единую

¹ См. подробнее: Алексеев С. С. Структура советского права. М., 1975. С. 122–128.

² См.: Киримова Е. А. Правовой институт: понятие и виды. Учебное пособие. Саратов, 2000. С. 23.

юридическую конструкцию. Примером могут послужить институты договоров в обязательственном праве. Соответственно, наличие единой правовой конструкции не относится к обязательному признаку как института правового регулирования отчуждения земельных участков, так и любого иного института права.

Не относится к числу обязательных признаков правового института его внешнее обособленное закрепление в системе законодательства, причем в виде самостоятельных подразделений кодифицированных или иных законодательных актов или в отдельных нормативных актах. По мнению Е.А. Керимовой, законодатель должен стремиться к подобному изложению нормативного материала, поскольку оно значительно облегчает всестороннюю регламентацию опосредуемых им общественных отношений. Однако, как показывает анализ норм действующего законодательства, нормы права, составляющие правовой институт, могут располагаться в рамках нескольких структурных подразделений одного нормативного акта, в других случаях в нескольких нормативных актах¹.

Как полагает Д.А. Керимов, правовой институт должен обладать такими признаками, как относительная самостоятельность, устойчивость и автономность функционирования².

Совокупность норм, участвующих в правовом регулировании отношений по отчуждению земельных участков, не обладает относительной самостоятельностью и автономностью функционирования в силу того, что включает в себя нормы различных правовых институтов (например, института права собственности, института договора купли-продажи, института приватизации). Тем не менее для рассматриваемой совокупности характерен признак устойчивости. Во-первых, как было установлено в § 1.1 настоящей работы, нормы права, регулирующие общественные отношения по отчуждению земельного участка, имеют свою длительную историю развития, во-вторых, содержание данных отношений в определенной части стабильно, однако все же

¹ Там же. С. 41.

² Керимов Д. А. Методология права (предмет, функции, проблемы философии права). М., 2001. С. 268.

подвержено некоторым изменениям. Внесение изменений и дополнений в содержание института правового регулирования отчуждения земельных участков является свидетельством, с одной стороны, его несовершенства, с другой – необходимости его существования и улучшения.

Итак, учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что для совокупности норм, участвующих в правовом воздействии на общественные отношения по отчуждению земельных участков, характерна низкая степень интеграции. В свою очередь, недостаточно высокая степень интеграции анализируемых норм, а также их принадлежность к различным отраслям законодательства свидетельствуют о том, что данные нормы образуют комплексный институт права.

Следует отметить, что в юридической литературе нет единства мнений по поводу деления правовых институтов по отраслевому критерию, их видов и сущности. Используются термины «межотраслевой», «смешанный», «комплексный» применительно к одному явлению – правовому институту, содержащему в себе нормы различных отраслей права. В 40-х и 50-х гг. XX в. в отечественной юридической литературе шла дискуссия о существовании смешанных институтов в системе права. В частности, наличие таких институтов признавал М.М. Агарков¹. Конструкция межотраслевых правовых институтов была предложена Ю. К. Осиповым², конструкция комплексных правовых институтов была разработана такими учеными, как С.С. Алексеев³, В.Ф. Яковлев⁴, С. В. Поленина⁵. Так, С.В. Поленина, рассматривая межотраслевые институты как разновидность комплексных институтов, предлагала выделять следующие виды межотраслевых институтов: 1)

¹ Агарков М. М. Предмет и система советского гражданского права / Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. М., 2012. Т. 1. С. 85–86.

² Осипов Ю. К. Подведомственность юридических дел. Свердловск, 1973. С. 81.

³ Алексеев С. С. Указ. соч. С. 160.

⁴ Яковлев В. Ф. Отраслевая дифференциация и межотраслевая интеграция как основы системы законодательства // Правоведение. 1975. № 1. С. 16–23.

⁵ Поленина С. В. Комплексные правовые институты и становление новых отраслей права // Правоведение. 1975. № 3. С. 71–79.

«пограничные» межотраслевые институты, образующиеся на стыке смежных однородных отраслей права. Они характеризуются наличием между нормами, образующими данный институт, подвижной предметно-регулятивной связи. Эти институты возникают как при наложении на предмет одной отрасли элементов другой отрасли, так и при тесном «смыкании» и взаимодействии на определенном участке предметов регулирования смежных однородных отраслей права. Такое «смыкание» приводит к образованию зоны, регламентирующей единое по существу общественное отношение; 2) функциональные межотраслевые институты, возникающие на стыке смежных неоднородных отраслей права, нормы которых при регламентации тех или иных отношений стыкуются, но образуют между собой лишь функциональные связи (например, нормы гражданского и административного права)¹.

Как представляется, институт правового регулирования отчуждения земельных участков относится к функциональным комплексным институтам, поскольку включает в себя нормы неоднородных отраслей законодательства.

В юридической литературе нет единой точки зрения относительно того, являются ли комплексные образования элементом системы законодательства или элементом системы права. Так, С.С. Алексеев придерживается мнения о существовании комплексных отраслей и комплексных институтов в структуре права. По мнению ученого, комплексные образования являются следствием «удвоения структуры права»². Более справедливой представляется точка зрения Д.А. Керимова, который считает, что «только законодательству свойственно создавать комплексные отрасли и институты права, но само право, будучи объективной категорией, не способно иметь комплексные отрасли и институты права»³. Соответственно, комплексные образования существуют в системе законодательства, но не в системе права.

¹ Там же. С. 74–77.

² Алексеев С. С. Указ. соч. С. 179–185.

³ Керимов Д. А. Указ. соч. С. 252.

Таким образом, совокупность взаимосвязанных правовых норм, осуществляющих правовое регулирование качественно однородных отношений по отчуждению земельных участков, следует обозначать как комплексный институт законодательства. При этом, как было показано в рамках настоящего параграфа, ядро данного института составляют нормы гражданского законодательства¹.

Помимо всего сказанного представляется необходимым отметить некоторые перспективы развития института отчуждения земельных участков.

Первое направление развития правового института отчуждения земельных участков связано с его дальнейшей дифференциацией. Разработанный на основе Концепции развития гражданского законодательства² (далее – Концепция) проект ФЗ «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ»³ (далее – Законопроект) планирует закрепление в ГК РФ помимо права собственности иных видов вещных прав на земельные участки, подлежащие отчуждению. К их числу относятся: право застройки земельного участка (суперфиций) (ст. 300.5 Законопроекта), право постоянного землевладения (эмфитевзис) (ст. 299.5 Законопроекта), право приобретения чужой недвижимой вещи (ст. 304.4 Законопроекта).

Введение перечисленных видов вещных прав в ГК РФ приведет к изменению понятия «отчуждение земельного участка», его расширению. В соответствии с

¹ Можно провести аналогию с институтом права собственности. Его комплексная природа, пожалуй, не вызывает сомнения. При этом преобладающая роль гражданско-правовых норм в регулировании отношений собственности определяет интерес к этому институту, прежде всего, цивилистов (см., например: Гражданское право: учебник в 3 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2005. Т. 2. С. 26–27 (Автор главы – Е. А. Суханов); Гражданское право: в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. С. 622 (Автор главы – Н. Н. Аверченко); Гражданское право: учеб. в 3 т. / отв. ред. В. П. Мозолин. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2012. С. 430 (Автор главы – В. П. Мозолин)).

² См.: Концепция развития гражданского законодательства РФ // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 6–99.

³ См.: проект ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Комитета Государственной Думы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству. – Электрон. дан. – М., 2014. – URL: <http://www.komitet2-10.km.duma.gov.ru/> (дата обращения: 01.10.2014).

нормами действующего законодательства отчуждать земельный участок вправе только его собственник. Появление новых видов отчуждаемых вещных прав будет означать, что распорядительными полномочиями по отчуждению земельных участков будут обладать субъекты и иных вещных прав на земельные участки.

Второе направление развития института правового регулирования отчуждения земельных участков связано с содержащимися в Законопроекте положениями об исключении из сферы правового регулирования отношений собственности и иных вещных прав на земельные участки норм земельного законодательства. Данное предложение стало предметом оживленной дискуссии в юридической литературе, у него появились как свои сторонники¹, так и противники².

1.3. Понятие отчуждения земельного участка

Исследование понятия «отчуждение земельного участка» невозможно без предварительного уяснения сущности категории отчуждения. В литературе можно встретить достаточно много дефиниций и интерпретаций данной категории. С одной стороны, это обстоятельство демонстрирует значимость исследуемого понятия, с другой – свидетельствует о том, что «существуют некоторые методологические и терминологические разногласия, связанные со смысловой многозначностью категории «отчуждение»³. Однако, как справедливо отмечает Д.Н. Приходько, «многочисленные дефиниции понятия «отчуждение», несмотря на свою противоречивость, а в некоторых случаях и

¹ См.: Суханов Е. А. О Концепции развития гражданского законодательства РФ // Вестник гражданского права. 2010. № 4. С. 4–21; Емелькина И. А. Вещные права в проекте изменений ГК РФ // Гражданское право. 2011. № 1. С. 28–37.

² См.: Анисимов А. П., Пандаков К. Г., Черноморец А. Е. Соотношение земельного и гражданского права: вопросы теории // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 5. С. 40–44; Голиченков А. К., Волков Г. А. Земля и другие природные ресурсы и развитие законодательства о вещном праве // Экологическое право. 2009. № 5–6. С. 2–4; Боголюбов С. А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 38–47.

³ Колесников А. В. Отчуждение в праве // Государство и право. 1993. № 6. С. 133.

противоположность, высвечивают определенные стороны этой категории и как характеристики этих сторон могут представлять известный интерес»¹.

В истории классической философии категория «отчуждение» неразрывно связана с именами Т. Гоббса, Ж.-Ж. Руссо, К.А. Гельвеция, И. Канта, И.Г. Фихте, Ф. Шеллинга, Л. Фейербаха. Особую значимость проблема отчуждения приобрела в философии Г. Гегеля. Как известно, Г. Гегель в своих работах вел речь о некотором абсолютном первоначальном универсуме («мировом духе», «мировом разуме» или «абсолютной идее»), который не может познать себя, не приняв на себя отчужденные формы природы и человеческого сознания².

Фундаментальное развитие идеи отчуждения, бесспорно, также принадлежит К. Марксу, основоположнику диалектико-материалистической теории. По его мнению, отчуждение присуще классовому обществу и характеризуется тем, что «субъект порождает своей деятельностью и отделяет от себя нечто, которое становится чужим и враждебным по отношению к нему»³, а истоки отчуждения лежат в антагонистическом разделении труда и частной собственности.

В рамках современной философии отчуждением называют философскую категорию для обозначения «общественного процесса, в границах которого происходит превращение результатов и продуктов деятельности людей в независимую силу, становящуюся выше своих творцов и подавляющую их»⁴. Таково общефилософское понимание отчуждения.

Вместе с тем категория «отчуждение» также активно используется в экономике, политологии, социологии, психологии, культурологии, в праве «вообще» и в отдельных отраслях права в частности, в рамках которых интерпретация понятия «отчуждение» существенно различается. Учитывая сказанное, представляется необходимым разграничивать понятия «отчуждение от

¹ Приходько Д. Н. Отчуждение и пути его преодоления: автореф. дис. в виде научного доклада ... д-ра юрид. наук. Томск, 1995. С. 17.

² См. подробнее: Гегель Г. В. Ф. Сочинения. М.; СПб., 1959. Т. 1. Ч. 4.

³ Приводится по: Отчуждение труда: история и современность / отв. ред. Я. И. Кузьминов. М., 1989. С. 49.

⁴ Всемирная энциклопедия: философия / под ред. А. А. Грицанова. М., 2001. С. 753.

права» или «правовое отчуждение», используемое в теории государства и права¹, и «отчуждение» в узкоюридическом смысле, используемое прежде всего в гражданском праве.

«Правовое отчуждение» – это явление превращения правотворческой деятельности человека и ее результатов – норм позитивного права – в самостоятельную, господствующую над человеком и враждебную ему силу»². Так, например, противоречивость, пробельность, недостаточно отработанная техника влекут отчуждение от права граждан, обладающих недостаточным объемом правовых знаний.

Под отчуждением в узкоюридическом смысле в различных юридических словарях³ понимается: передача имущества в собственность другого лица; один из способов реализации принадлежащего собственнику правомочия распоряжения. Причем подчеркивается, что отчуждение осуществляется главным образом по воле собственника на основе договора, заключаемого им с приобретателем имущества, но в случаях, установленных законом, отчуждение осуществляется помимо воли собственника, т.е. в принудительном порядке.

Нормы действующего гражданского и земельного законодательства не содержат легального определения понятия «отчуждение». Кроме этого, нормы перечисленных отраслей законодательства используют термин «отчуждение» для обозначения как действий, совершаемых собственниками добровольно (ст. 52 ЗК РФ, п. 2 ст. 218 ГК РФ), так и действий, совершаемых ими в принудительном порядке (см., например, п. 2 ст. 55 ЗК РФ, п. 2 ст. 235 ГК РФ).

¹ Керимов Д. А., Мартышин О. В., Соломко З. В. считают, что правовое отчуждение должно изучаться не философией права, а теорией государства и права (см. подробнее: Керимов Д. А. Проблемы общей теории права и государства: в 3 т. М., 2002. Т 2. С. 23, 28, 31; Мартышин О. В. Общетеоретические юридические науки и их соотношение // Государство и право. 2004. № 7. С. 7–10; Соломко З. В. Указ. соч. С. 11–12).

² Соломко З. В. Указ. соч. С. 19.

³ См.: Большой юридический словарь / под ред. А. Я. Сухарева, В. Д. Зорькина, В. Е. Крутских. М., 1999. С. 467; Энциклопедический юридический словарь / под общей ред. В. Е. Крутских. М., 1999. С. 220; Юридический энциклопедический словарь / отв. ред. М. Н. Марченко. М., 2006. С. 461.

В современной гражданско-правовой науке категория «отчуждение», как правило, рассматривается вскользь, ее использование чаще всего ограничивается ссылкой на содержание субъективного права собственности, и упоминается этот термин при исследовании института оснований прекращения права собственности. Как исключение из сложившегося в науке «игнорирования» понятия «отчуждение» можно отметить работы В.А. Белова и Е.И. Буртовой. Так, по мнению В.А. Белова, отчуждение по отношению к праву собственности представляет собой, с одной стороны, акт распоряжения имуществом, целью и результатом которого является смена собственника имущества, а с другой – смену собственника, наступившую вследствие целенаправленного действия отчуждения¹. Е.И. Буртовая считает, что под отчуждением следует понимать «добровольную передачу собственником (управомоченным им лицом) своего права другому лицу по договору»². Относительно того, «охватывает» ли отчуждение явления добровольного или принудительного характера, в цивилистической литературе сложились две противоположные точки зрения: одни авторы³ считают, что отчуждение может быть как добровольным, так и принудительным, другие⁴ – полагают, что отчуждение может быть исключительно добровольным.

¹ См.: Белов В. А. Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство. 2006. № 7. С. 10.

² Буртовая Е. И. Прекращение права собственности по воле собственника в системе оснований и способов прекращения субъективного права собственности по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2011. С. 166.

³ См., например: Матеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М., 1999. С. 275; Белов В. А. Гражданское право: Общая и Особенная части. Учебник. М., 2003. С. 279–280; Гореевцева Е. А. Возмездное отчуждение земельных участков (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. С. 134; Комментарий к Земельному кодексу РФ / под ред. С. И. Сай, С. А. Боголюбова. СПб., 2008. С. 187 (Автор главы – Е. А. Галиновская); Крассов О. И. Комментарий к Земельному кодексу РФ. 2-е изд., перераб. М., 2009. С. 366–178; Авдоница О. Г. Прекращение права собственности на земельный участок: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. М., 2013. С. 9, 12.

⁴ Таскин Н. И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2003. С. 37; Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. С. 198; Крашенинников Е. А. Приобретение гражданских прав // Сборник статей памяти М. М. Агаркова: сб. науч. тр. / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль, 2007. С. 5; Хаскельберг Б. Л. Основания и способы

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что понятия «отчуждение» в узкоюридическом смысле и «правовое отчуждение» имеют различную смысловую нагрузку, а относительно понятия «отчуждение» в узкоюридическом смысле не выработана единая терминология. В связи с этим представляется необходимым проанализировать различные подходы к понятию «отчуждение» в гражданско-правовой науке, а также нормы гражданского и земельного законодательства, содержащие термин «отчуждение», для того чтобы установить его соотношение со смежными понятиями и определить его место в общем ряду юридических категорий.

Отчуждение земельного участка играет немаловажную роль как в статике, так и в динамике отношений собственности¹, и именно с данной позиции анализируемая категория будет рассмотрена в настоящем параграфе.

Отношения собственности являются следствием развития рыночной экономики – экономики, в рамках которой произвести отчуждение товара может лишь тот, кто его присвоил. Кроме этого, в рыночной экономике отношения собственности неизменно требуют юридического признания и правовой защиты. Иначе говоря, в условиях рыночной экономики они выступают как экономико-

приобретения права собственности (общие вопросы) / Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 42; Буртовая Е. И. Указ. соч. С. 145–156.

¹ Разграничение статики и динамики имущественных отношений имеет большое значение с точки зрения предмета гражданского права, а также соотношения вещных и обязательственных правоотношений. Правда, согласно устоявшейся в цивилистике точке зрения (Д. М. Генкин, О. А. Красавчиков, Е. А. Суханов и др.) динамика экономических отношений собственности выходит за пределы правового института собственности и юридически опосредуется также другими институтами вещного и обязательственного права. Однако такой позиции придерживаются не все авторы. Так, по мнению С. С. Алексеева, гражданский оборот отличается не столько вещными отношениями, сколько обязательственными, однако обязательства тесно связаны с собственностью, неотделимы от нее; по сути дела право собственности возникает у тех или иных лиц, функционирует и реализуется именно через обязательства; обязательства в той или иной мере являются в принципиальном отношении реализацией права собственности и образующих его правомочий; собственность живет в обязательствах, является с юридической стороны их источником, незримым (а нередко и зримым) их элементом (см.: Алексеев С. С. Право собственности. Проблемы теории. М., 2007. С. 41–43).

правовые отношения, поскольку их экономическое содержание немислимо вне правовой оболочки¹.

При изучении научных подходов к понятию «отчуждение» выявляется следующая закономерность: в гражданско-правовой доктрине большинство ученых², раскрывая содержание субъективного права собственности, указывают на то, что отчуждение является частным случаем правомочия распоряжения. Вместе с тем есть исследователи, которые придерживаются иной позиции и исходят из тождественности понятий «отчуждение» и «распоряжение». Так, например, по мнению В.Ф. Маслова, «собственнику принадлежит право распорядиться своим имуществом только путем его отчуждения»³. А.Б. Бабаев, рассматривая правомочие распоряжения в широком и узком смысле, считает, что «под распоряжением в узком смысле следует понимать отчуждение»⁴. При этом в широком смысле под распоряжением автор понимает «возможность совершения собственником таких действий, которые приводят к передаче вещи во владение, пользование и (или) пользование другому лицу, обременению вещи, отчуждению или иному способу прекращения права собственности на вещь»⁵.

Как представляется, для того чтобы установить, является ли «отчуждение» частным случаем правомочия «распоряжения» либо данные понятия являются

¹ См. подробнее: Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. М., 1991 С. 15–16.

² См., например: Мейер Д. И. Русское гражданское право. СПб., 1864. С. 23; Коркунов К. М. Указ. соч. С. 153; Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. СПб., 1955. С. 52; Еремеев Д. Ф. Право личной собственности в СССР. М., 1958. С. 47; Тархов В. А. Советское гражданское право. Саратов, 1978. С. 120; Победоносцев К. П. Указ. соч. С. 285; Кузьмина И. Д. Указ. соч. С. 187; Тузов О. Д. Общие учения теории недействительных сделок и проблемы их восприятия в российской доктрине, законодательстве и судебной практике: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2006. С. 297; Белов В. А. Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство. 2006. № 7. С. 9; Гражданское право. Учебник: в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т. 1. С. 404; Тихомиров М. Собственность на землю в Российской Федерации // Право и экономика. 2008. № 2. С. 70.

³ Маслов В. Ф. Осуществление и защита права личной собственности в СССР. М., 1961. С. 76.

⁴ Бабаев А. Б. Система вещных прав. Монография. М., 2007. С. 261.

⁵ Там же.

тождественными, требуется более подробно рассмотреть содержание правоотношения собственности.

Содержание правоотношения собственности, как и любого иного гражданского правоотношения, составляют субъективные права и юридические обязанности. Субъективное право собственности принято характеризовать через составляющие его правомочия: владения, пользования и распоряжения. В связи с этим субъективное право собственности традиционно определяется как закрепленная за собственником юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению путем совершения в отношении этого имущества действий в пределах, установленных законом. Это определение соответствует понятию субъективного права как «меры дозволенного поведения», «возможности действовать определенным образом»¹.

Как принято считать в гражданско-правовой науке², категория «возможности» характеризует субъективное право как юридическую свободу лица, которое может, но не обязано действовать. Однако, как справедливо отмечал С.Ф. Кечекьян, «возможность действовать, предоставленная лицу нормами права, нередко является его обязанностью, составляет для него определенную общественную необходимость действия»³. Так, если в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может принадлежать ему, то это имущество должно быть отчуждено лицом в течение года с момента возникновения права собственности на него (п. 1 ст. 238 ГК РФ). Сказанное позволяет сделать вывод о том, что субъективное право может быть одновременно и юридической обязанностью⁴. Как будет показано ниже,

¹ См., например: Братусь С. Н. Субъекты гражданского права. М., 1950. С. 11; Генкин Д. М. Право собственности в СССР. М., 1961. С. 32–33, 44; Малеин Н. С. Гражданский закон и права личности в СССР. М., 1981. С. 92.

² См.: Малеин Н. С. Указ. соч. С. 92–93.

³ См. подробнее: Кечекьян С. Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М., 1958. С. 58.

⁴ Аналогичной точки зрения придерживаются Д. М. Генкин и А. П. Сергеев (см. подробнее: Генкин Д. М. Сочетание прав с обязанностями в советском праве // Советское государство и право. 1964. № 7. С. 27–38; Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М.,

юридическая обязанность устанавливается в случаях, определенных федеральными законами, как правило, с целью защиты прав и интересов других лиц, учета интересов общества в целом.

К правомочиям владения, пользования и распоряжения сводится всё многообразие дозволенных собственнику действий, и каждое из правомочий включает в себя множество конкретных правовых возможностей (действий), которые невозможно точно определить. Исключение составляет лишь правомочие распоряжения: в ГК РФ указываются некоторые конкретные действия по распоряжению принадлежащим собственнику имуществом, и делается это, видимо, для того, чтобы подчеркнуть особое значение правомочия распоряжения в содержании субъективного права собственности, реализация которого способна определить юридическую судьбу вещи, а также повлиять на права третьих лиц. Так, в соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе отчуждать принадлежащее ему имущество в собственность других лиц, передавать им права владения, пользования и распоряжения имуществом, оставляя при этом право собственности на это имущество за собой, отдавать имущество в залог и распоряжаться им иным образом. Из анализа приведенной нормы следует, что правомочие распоряжения охватывает целый комплекс действий: собственник вправе отчуждать имущество, а также совершать иные действия по распоряжению им.

2011. Т. 1 С. 518 (Автор главы – А. П. Сергеев)). Р. О. Халфина скептически относилась к совпадению субъективного права и юридической обязанности, хотя признавала его в некоторых случаях (см. подробнее: Халфина Р. О. *Общее учение о правоотношении*. М., 1974. С. 76, 109, 236 и др.). Есть ученые, которые выступают против концепции слияния прав и обязанностей (см., например: Гукасян Р. С. *Концепция слияния прав и обязанностей и административно-командные методы управления // Советское государство и право*. 1989. № 7. С. 43; Мичурина Л. В. *Субъективное право в системе юридических средств гражданско-правового регулирования (структурно-функциональный анализ): дис. ... канд. юрид. наук*. М., 2004. С. 50–53).

В юридической литературе отчуждение определяется как *способ распоряжения*¹, *форма распоряжения*², *акт распоряжения*³, *действие по распоряжению*⁴.

Прежде всего, представляется необходимым разграничить между собой следующие категории – «способ распоряжения» и «форма распоряжения». Сделать это можно, основываясь на соотношении таких философских категорий, как «содержание» и «форма». Как принято считать в философии, «содержание, будучи определяющей стороной целого, есть единство всех составляющих элементов объекта... а форма есть способ существования и выражения содержания»⁵. Способ распоряжения отражает содержание субъективного права собственности, а форма распоряжения – его внешнее выражение. «Термин «способ» характеризует действие или их совокупность, отвечает на вопрос, каким образом достигается цель»⁶. Правомочие распоряжения включает в себя комплекс возможных действий. Собственник в зависимости от своих потребностей и целей решает, какое конкретно действие по распоряжению совершить в отношении своего имущества. Соответственно, способ распоряжения – это определенное действие по распоряжению принадлежащим собственнику имуществом. Каждое такое действие получает свое внешнее выражение (становится доступным для восприятия окружающих) лишь с момента совершения и является юридическим

¹ См.: Скрынник Е. В. Отчуждение имущественных прав как способ их реализации // Формирование правовой системы России. Проблемы и перспективы / Сб. науч. трудов. Новосибирск, 1997. С. 128–129; Таскин Н. И. Указ. соч. С. 37; Тузов О. Д. Указ. соч. С. 297; Крассов О. И. Указ. соч. С. 410.

² См.: Камышанский В. П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ): дис. ... д-ра юрид. наук. СПб., 2000. С. 216; Прохорова Н. А. Содержание государственной собственности на землю по Земельному кодексу РФ // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 111.

³ См.: Толстой Ю. К. Указ. соч. С. 52; Белов В. А. Указ. соч. С. 10; Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 42; Гражданское право: учеб. в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. Т. 1. С. 611; Авдоница О. Г. Указ. соч. С. 9, 2.

⁴ См.: Тархов В. А. Указ. соч. С. 120; Бабаев А. Б. Указ. соч. С. 261.

⁵ Философский энциклопедический словарь / под ред. С. С. Аверинцева, Э. А. Араб-оглы, Л. Ф. Ильевичева. М., 1989. С. 595.

⁶ Болтанова Е. С. Способы установления правового режима земель, земельных участков // Аграрное и земельное право. 2012. № 5. С. 73.

фактом – фактом реальной действительности, с которым нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений. Изложенное, как представляется, объясняет необходимость применения при исследовании сущности категории отчуждения терминологии, разработанной в рамках теории юридических фактов, а именно таких терминов, как «акт» и «действие». Данные термины используются для обозначения таких видов юридических фактов, как юридические действия и юридические акты. Причем юридические акты являются разновидностью правомерных юридических действий.

Используемая законодателем в п. 2 ст. 209 ГК РФ при характеристике правомочия распоряжения формулировка о том, что «собственник вправе отчуждать принадлежащее ему имущество в собственность других лиц», позволяет сделать вывод о том, что отчуждение отличается направленностью на передачу имущества в собственность другого лица. Этот вывод находит свое подтверждение в абз. 1 п. 2 ст. 218, п. 1 ст. 235, п. 2 ст. 357, п. 1 ст. 585 ГК РФ, ст. 44, 52 ЗК РФ, которые также делают акцент на направленность отчуждения на передачу имущества в собственность другого лица. Кроме действий по отчуждению имущества в п. 2 ст. 209 ГК РФ законодатель выделяет иные действия по распоряжению имуществом, которые, однако, не отличаются такой направленностью. В.А. Белов справедливо отмечает, что все перечисленные в рассматриваемой статье случаи распоряжения имеют различные цели¹.

Направленностью на передачу имущества в собственность другого лица обладает еще одно действие по распоряжению имуществом – это завещание (п. 1 ст. 1118 ГК РФ). Завещание, несмотря на некоторое сходство с отчуждением, нельзя признать таковым в силу следующих причин. С точки зрения классификации юридических фактов завещание является сделкой (ст. 153 ГК РФ). Завещание как сделка имеет ряд особенностей, из числа которых особый интерес составляет ее срочный характер: возникновение прав и обязанностей по завещанию отложено до момента открытия наследства, т.е. до смерти завещателя

¹ См. подробнее: Белов В. А. Указ. соч. С. 9.

или объявления его умершим (ст. 1113 ГК РФ). Как известно, смерть прекращает правоспособность лица, соответственно, завещателя нельзя считать субъектом наследственных правоотношений, возникающих после его смерти. Иначе говоря, завещатель является управомоченным лицом только в смысле прижизненного права завещать, после смерти он находится уже за рамками наследственного правоотношения. Что же касается наследника, то он является управомоченным лицом на принятие наследства. Однако это право не может быть реализовано в отношении завещателя: до смерти наследник им не обладает, а после смерти завещателя об этом праве наследника можно говорить только относительно третьих лиц, которые не должны препятствовать осуществлению принадлежащего ему права. Изложенное позволяет противопоставить наследственные правоотношения обязательствам, которые возникают на основании договоров и других юридических фактов, имеют такие стороны, как обязанную (должника) и управомоченную (кредитора), причем первая должна совершить в пользу второй определенное действие и исполнить обязательство надлежащим образом, помимо этого, функции должника и кредитора нередко несут обе стороны обязательства ввиду двустороннего характера многих обязательств¹. Отчуждение имущества с точки зрения динамики отношений собственности, как будет показано ниже, является обязательством.

В силу специфики наследственных правоотношений не является также отчуждением завещание землевладельцем принадлежащего ему права (см. ст. 267, 1181 ГК РФ).

Итак, отчуждение от иных действий по распоряжению имуществом отличается направленностью на передачу данного имущества в собственность другого лица. При этом передача влечет «переход» субъективного права собственности от одного лица к другому (концепция «перехода прав»

¹ См. подробнее: Гражданское право. Учебник в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М., 2011. Т. 3. С. 584–585 (Автор главы – В. В. Ровный).

(«правопреемства»))¹. Подтверждением тому являются п. 2 ст. 209, п. 1 ст. 235, абз. 1 п. 2 ст. 218, п. 1 ст. 275, п. 1 ст. 586, п. 1 ст. 617 ГК РФ². Переход субъективного права собственности от одного лица к другому свидетельствует о наличии при отчуждении имущества транслятивного правопреемства и характеризует отчуждение как производный способ приобретения права собственности³.

Особый интерес вызывает точка зрения О.Г. Ломидзе о том, что отчуждение может быть сопряжено как с первоначальным, так и с производным правоприобретением. В качестве примера отчуждения, сопряженного с первоначальным правоприобретением, автор приводит отказ лица от права собственности на имущество⁴.

¹ Концепция «перехода прав» («правопреемства») получила достаточно широкое распространение в гражданско-правовой науке (см. подробнее: Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., 1962. С. 5–26; Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. Иркутск, 2001. С. 83–86; Васильев Г. С. Переход права собственности на движимые вещи по договору: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2006. С. 72–96; Буртовая Е. И. Указ. соч. С. 139–145; Носов Д. В. Правопреемство (теоретико-правовое исследование): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 11–15). Однако не все ученые признают концепцию «перехода прав» («правопреемства»). Есть исследователи, которые считают, что передача права собственности влечет прекращение данного права у одного лица и его возникновение у другого (см. подробнее: Советское гражданское право. Учебник в 2 т. / под ред. В. Н. Рясенцева. М., 1975. Т. 1. С. 283–284; Толстой В. С. Исполнение обязательств. М., 1973. С. 168–173; Грибанов В. П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Осуществление и защита гражданских прав. М., 2000. С. 385–389; Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве. М., 2000. С. 16–19).

² См. также: п. 11 Постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. № 6. 2010. С. 84.

³ Транслятивное правопреемство в отличие от конститутивного правопреемства характеризуется тем, что при нем происходит переход права от отчуждателя к приобретателю, сопровождающийся изменением субъектного состава правоотношения. При конститутивном правопреемстве имеет место возникновение у конститутивного приобретателя нового (дочернего) права, которое создается на основании права предшественника (материнского права) (см. подробнее: Крашенинников Е. А. Заметки о конститутивном правопреемстве. Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б. Л. Хаскельберга / под ред. О. Д. Тузова. М., 2008. С. 84).

⁴ См.: Ломидзе О. Г. Правонаделение в гражданском законодательстве РФ: дис. ... д-ра юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2003. С. 67–68.

Как представляется, подобные выводы О.Г. Ломидзе делает, основываясь на слишком широком понимании термина «отчуждение». Так, по мнению ученого, «применение термина «отчуждение» указывает на то, что возникновение права у одного лица в отношении конкретного объекта сопровождается прекращением права на этот же объект у другого лица»¹. Данное определение призвано обозначать более широкое по своему значению понятие, чем «отчуждение», – это понятие «прекращение и приобретение права собственности», которое охватывает целый комплекс различных оснований прекращения и приобретения права собственности. В число оснований, не являющихся отчуждением, и входит основание, приведенное О.Г. Ломидзе в качестве примера отчуждения, сопряженного с первоначальным правоприобретением. Отказ лица от права собственности на имущество отличается направленностью на прекращение права собственности на это имущество. В связи с этим в отличие от отчуждения имущества, которое в силу своей направленности предполагает наличие наряду с фигурой отчуждателя фигуры приобретателя, при отказе собственника от имущества фигуры приобретателя нет. Собственник выражает волю на прекращение права собственности на имущество без указания его нового собственника (см. ст. 236 ГК РФ).

Таким образом, не отчуждение, а прекращение и приобретение права собственности на имущество может быть сопряжено как с первоначальным, так и с производным правоприобретением. Отчуждение является лишь одним из механизмов прекращения и приобретения права собственности на имущество, причем механизмом, сопряженным с производным правоприобретением.

Законодатель применительно к земельному участку в отличие от иных видов имущества установил особый порядок отказа собственника от своего права. В правоприменительной практике можно встретить решения судов, где делается вывод о том, что «следствием отказа от земельного участка является переход на него права собственности к публичному образованию, что фактически означает

¹ Там же.

отчуждение земельного участка, которое не может осуществляться в отрыве от передачи прав на соответствующую недвижимость»¹. При этом суды под отчуждением земельного участка понимают «передачу имущества, принадлежащего одному лицу, в собственность другого лица»². Для того чтобы установить, так ли это, следует рассмотреть порядок отказа лица от права собственности на земельный участок.

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется путем подачи его собственником заявления в регистрирующий орган, который должен произвести государственную регистрацию прекращения права собственности на этот участок не позднее чем через 18 календарных дней с момента подачи заявления, а затем в течение 5 дней направить собственнику уведомление об этом (п. 2 ст. 53 ЗК РФ, п. 4 ст. 30.2 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³). Данное уведомление также должно быть направлено либо в орган государственной власти субъекта РФ, либо в орган местного самоуправления, в зависимости от того, в собственность какого публичного образования поступил этот земельный участок. В силу ст. 18, 19 ЗК РФ земельный участок, от права собственности на который отказался его прежний собственник, с момента государственной регистрации прекращения права собственности на него по месту своего расположения является муниципальной собственностью или собственностью субъектов РФ – городов федерального значения Москва или Санкт-Петербург, если законами указанных субъектов не установлено иное. Именно положения ст. 18, 19 ЗК РФ и послужили основанием для вывода судов о том, что при отказе собственника от земельного участка имеет место переход права собственности на этот участок к публичному образованию. Однако содержание и буквальное толкование указанных норм

¹ См., например: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 9.03.2010 г. по делу № А56-56486/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² См.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 9.03.2010 г. по делу № А56-56486/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

³ СЗ РФ.1997. № 30. Ст. 3594.

свидетельствует лишь о закреплении правила об «автоматическом» возникновении у соответствующих публичных образований права собственности на земельные участки, от которых отказались их прежние собственники. Как представляется, для того чтобы установить, имеет ли место в таких случаях отчуждение земельного участка, необходимо установить: во-первых, свойственен ли им переход права собственности; во-вторых, возможно ли приобретение права собственности на имущество помимо воли приобретателя такого имущества.

В юридической литературе¹ принято выделять следующие признаки правопреемства («перехода прав»): 1) зависимость права приобретателя от права правопрédéшественника; 2) идентичность содержания прав приобретателя и правопрédéшественника и приобретение приобретателем права со всеми обременениями²; 3) утрата переданного права правопрédéшественником; 4) прекращение права правопрédéшественника и возникновение права приобретателя на основании того же юридического факта и, соответственно, отсутствие разрыва во времени между прекращением и возникновением соответствующих прав. Основываясь на перечисленных признаках и соглашаясь с ними, можно сделать вывод о том, что отказ собственника от земельного участка влечет переход права собственности на этот участок от одного лица другому по следующим причинам.

Во-первых, отказу лица от права собственности на земельный участок характерен такой признак правопреемства, как зависимость права приобретателя от права правопрédéшественника. Лицо, отказывающееся от земельного участка, своими действиями обуславливает возникновение права собственности на этот участок у публичного образования.

Во-вторых, содержание прав лица, отказавшегося от земельного участка, идентично содержанию права публичного образования. Кроме этого,

¹ См.: Мирошникова М. А. Сингулярное правопреемство в авторских правах: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 15–16; Васильев Г. С. Указ. соч. С. 79; Носов Д. В. Указ. соч. С. 50–51.

² Идентичность содержания прав приобретателя и правопрédéшественника вовсе не означает, что объем правомочий правопреемника всегда будет равен объему правомочий правопрédéшественника. При «правопреемстве» может иметь место некоторое преобразование содержания субъективного права собственности (см. подробнее: Васильев Г. С. Указ. соч. С. 78).

действующее законодательство не содержит каких-либо указаний относительно того, возможен ли отказ собственника от земельного участка, обремененного правами третьих лиц. Также отказ лица от права собственности на земельный участок не упоминается в качестве одного из оснований прекращения обременений (ограничений) этого участка (см. ст. 276, 352, 586, 617 ГК РФ). Одним из основополагающих принципов гражданского права является принцип дозволенной направленности гражданско-правового регулирования. В силу данного принципа субъекты гражданского права могут совершать любые действия, не запрещенные законом, в том числе и отказываться от права собственности на земельные участки, обремененные правами третьих лиц, поскольку это не запрещено законом. Соответственно, при отказе лица от права собственности на земельный участок публичное образование приобретает право собственности на земельный участок со всеми его ограничениями (обременениями).

В-третьих, лицо, отказавшееся от права собственности на земельный участок, с момента государственной регистрации прекращения права собственности на него лишается всех возможностей, составляющих правомочия, входящие в содержание утраченного права.

В-четвертых, при отказе лица от права собственности на земельный участок прекращение права собственности на земельный участок у одного лица и возникновение права собственности на этот участок у другого основано на одном и том же юридическом факте. Таковым является отказ лица от права собственности на земельный участок. Кроме этого, прекращение и возникновение соответствующих прав происходит одновременно, а именно – в момент государственной регистрации.

Как было установлено, при отчуждении земельного участка наряду с фигурой отчуждателя всегда присутствует другое лицо – приобретатель, к которому переходит право собственности на этот участок. Сказанное свидетельствует о

неразрывной связи понятия «отчуждение земельного участка» с таким понятием, как «приобретение права собственности на земельный участок».

Понятие «приобретение права собственности» в гражданско-правовой науке принято рассматривать в сопряжении с действиями приобретателя волевого характера, или, иными словами, как волевое явление. Так, например, по мнению Л.А. Лисаченко, «для приобретения права собственности как субъективного права требуется воля приобретателя на получение правомочий собственника в отношении определенной вещи; волеизъявление, объективирующее эту волю и делающее ее явной для прочих лиц; соответствие волеизъявления требованиям правовых норм»¹.

При отказе собственника от земельного участка принимает участие лишь одно лицо – собственник земельного участка, волеизъявления которого достаточно для прекращения принадлежащего ему права на земельный участок. С момента государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок этот участок становится собственностью соответствующего публичного образования в силу прямого указания закона, т.е. независимо от воли субъекта, в собственность которого поступает такой участок. О том, что публичное образование стало собственником земельного участка, оно узнает лишь в момент получения соответствующего уведомления. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что при отказе собственника от земельного участка публичное образование не совершает каких-либо действий волевого характера по приобретению в свою собственность земельного участка, от права собственности на который отказался его прежний собственник. Возникает необходимость установить, возможно ли приобретение права собственности на имущество помимо воли и действий приобретателя такого имущества.

В цивилистической науке применительно к праву собственности является устоявшимся мнение о том, что все гражданские права, в том числе и право

¹ Лисаченко Л. А. Приобретение права собственности: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. С. 18.

собственности, возникают, однако особенностью возникновения права собственности является то, что оно всегда приобретается¹. В.П. Грибанов видел причину использования в отношении права собственности понятия «приобретение» в том, что большинство оснований возникновения права собственности относится к группе юридических действий. Соответственно, он рассматривал приобретение права как разновидность возникновения права, особенность которого заключается в том, что возникновение права является результатом внешнего выражения воли субъекта, у которого возникает право². Б.Л. Хаскельберг также считал, что приобретение права собственности является добровольным, но в силу того, что «наделять правом собственности против воли субъекта нельзя, так как обладающий этим правом несет и определенные обязанности, возложение которых против воли субъекта противоречит п. 2 ст. 1 ГК РФ»³. Как представляется, сложившееся в цивилистике мнение о невозможности приобретения права собственности на имущество помимо воли и действий приобретателя такого имущества нуждается в некотором уточнении. В некоторых случаях в силу прямого указания закона право собственности у лица может возникнуть автоматически: отказ собственника от земельного участка; возникновение муниципальной собственности на находку и безнадзорных животных (п. 2 ст. 228, п. 1 ст. 231 ГК РФ); переход выморочного наследства в собственность публичного образования (ст. 1151 ГК РФ).

Правило об «автоматическом» возникновении муниципальной собственности на находку и безнадзорных животных закреплено законодателем в целях избежания бесхозности как находки, так и безнадзорных животных, в том случае если лица, имевшие возможность приобрести право собственности на них,

¹ Например, право на имя не приобретается гражданином – оно у него возникает, поскольку право на имя начинает существовать независимо от наличия у гражданина направленной на обладание им воли (см. подробнее: Лисаченко Л. А. Указ. соч. С. 24).

² Цит. по: Ходырев П. М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского университета. Правоведение. 2007. № 6. С. 58.

³ Хаскельберг Б. Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) / Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 40–41.

отказываются от такой возможности. При этом возникновение муниципальной собственности на находку и безнадзорных животных является первоначальным способом приобретения права собственности.

При выморочности наследства в силу прямого указания закона имеет место автоматический переход такого наследства в собственность публичного образования¹. Причем в состав выморочного наследства может входить имущество, обремененное правами третьих лиц. Институт перехода выморочного наследства к публичным образованиям помимо такой функции, как преодоление бесхозности наследства, призван также препятствовать захвату такого наследства иными лицами, защищать интересы кредиторов наследодателя, а в случае если имущество, входящее в состав выморочного наследства, обременено правами третьих лиц, данный институт защищает интересы и этих лиц. При отсутствии такого института все перечисленные лица оказывались бы в крайне невыгодном положении. Для недопущения возникновения подобного рода ситуаций, а также в целях обеспечения стабильности гражданского оборота законодатель, как представляется, и закрепил правило об «автоматическом» переходе выморочного наследства к публичным образованиям.

Правило об «автоматическом» возникновении публичной собственности на земельные участки, от права частной собственности на которые отказались их прежние собственники, также препятствует захвату таких участков посторонними лицами. В случаях, когда земельный участок обременен правами третьих лиц, данное правило защищает интересы и этих лиц. Кроме этого, земельный участок является не просто вещью, но и одновременно природным объектом, частью территории государства, составляющей вместе с другими земельными участками основу жизнедеятельности народов, проживающих на определенной территории (см. ст. 9 Конституции РФ).

¹ Б. Л. Хаскельберг, В. В. Ровный также считают, что при автоматическом переходе выморочного наследства к публичному образованию имеет место приобретение права собственности (см. подробнее: Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Переход выморочного наследства к публичному образованию // Наследственное право. 2012. № 1. С. 39).

Итак, в некоторых случаях в силу прямого указания закона возможно приобретение права собственности помимо воли и действий приобретателя. Возникновение муниципальной собственности на находку и безнадзорных животных является первоначальным способом приобретения права собственности, а отказ лица от права собственности на земельный участок и переход выморочного наследства к публичному образованию – производными способами приобретения права собственности.

Тот факт, что отказ лица от права собственности на земельный участок в силу закона влечет переход права собственности на этот участок к публичному образованию и данный переход сопровождается одновременным прекращением права собственности у одного лица и его возникновением у другого, не свидетельствует о том, что такой отказ является отчуждением. При отчуждении земельного участка воля отчуждателя направлена на передачу права собственности на этот участок другому лицу. Вследствие чего целью и результатом действий отчуждателя является передача земельного участка в собственность другого лица. Иными словами, отчуждателя земельного участка всегда будет интересовать фигура нового собственника его участка.

Основной причиной отказа собственника от земельного участка является его желание освободиться от бремени содержания этого участка, в силу чего воля такого собственника направлена на прекращение принадлежащего ему права, а не на его передачу другому лицу. Можно сказать, что в последнем случае «судьба» земельного участка безразлична для собственника так же, как ему безразлична фигура нового собственника участка. Безразличие к судьбе участка и к тому, кто станет его новым собственником, как представляется, послужило основной причиной для закрепления законодателем правила об «автоматическом» возникновении публичной собственности на земельные участки, от права частной собственности на которые отказались их прежние собственники.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что отчуждение земельного участка и отказ лица от права собственности на земельный участок являются различными юридическими категориями.

Отчуждение земельного участка не имеет места также при отказе лиц от права пожизненного наследуемого владения и права (постоянного) бессрочного пользования земельными участками (ст. 267 ГК РФ, п. 2 ст. 21, п. 2–6 ст. 53 ЗК РФ). Во-первых, отказываясь от своих прав, указанные лица преследуют цель, аналогичную цели собственника земельного участка, отказывающегося от права собственности на свой участок. В соответствии с п. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ¹ лица, которым земельные участки принадлежат на праве пожизненного наследуемого владения и на праве постоянного (бессрочного) пользования, обязаны, так же как и собственники земельных участков, уплачивать земельный налог. Во-вторых, отказ таких лиц не в состоянии повлечь за собой смену обладателя земельного участка, поскольку он влечет лишь прекращение принадлежащих им прав на участок, с которым происходит и прекращение ограничения правомочий публичного собственника. Предоставив определенным субъектам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения, публичный собственник не утрачивает право собственности на такие земельные участки, он ограничивает свои возможности в реализации принадлежащих ему правомочий применительно к данным земельным участкам.

Из всех возможных правообладателей земельных участков распорядительными полномочиями по отчуждению наделен только арендатор земельного участка. Так, отчуждение имеет место при передаче арендатором участка своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу. Посредством совершения данного действия осуществляется передача права аренды на земельный участок другому лицу: ответственным по договору аренды земельного участка становится новый арендатор земельного участка. Не являются

¹ СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3824.

отчуждением сдачи арендных прав в залог, передача арендованного земельного участка в субаренду, поскольку в результате совершения подобных действий право аренды земельного участка сохраняется за тем же арендатором (см. п. 2 ст. 615 ГК РФ, п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ, п. 1.1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹). Отчуждения не происходит при внесении права аренды на земельный участок в качестве вклада в уставный (складочный) капитал юридического лица. В рассматриваемом случае право аренды на земельный участок вносится в порядке исполнения договора о создании соответствующего юридического лица².

Говоря о распорядительных полномочиях арендатора земельного участка, следует иметь в виду, что арендатор вправе отчуждать не сам земельный участок, а только право аренды на него.

Право собственности как вещное право имеет своим объектом вещь, принадлежащую непосредственно правообладателю. Непосредственная связь между обладателем вещного права делает такой же непосредственной связь между вещью и субъективным вещным правом: они неразрывно связаны между собой и представляют собой «единый сплав», поскольку вещное право всюду «следует» за вещью в силу «права следования» (п. 3 ст. 216 ГК РФ), вследствие чего в таких случаях отчуждению подлежит сама вещь, а вещное право автоматически следует за ней³. Вместе с тем в отличие от иных вещных прав субъективное право собственности на земельный участок является единственным правом, которое включает в себя юридическую возможность по отчуждению земельного участка.

Проведенное исследование отчуждения с точки зрения его соотношения с категорией «распоряжение» позволяет сделать следующие выводы.

¹ СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

² См. подробнее об этом § 2.2 настоящей работы.

³ См.: Ровный В. В. Объект гражданского правоотношения: уровень разработки и вариант ее решения // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Выпуск второй (2005) / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. М., 2006. С. 414.

Все действия по распоряжению земельным участком его собственником в зависимости от их целевой направленности можно условно разделить на следующие группы: действия по отчуждению имущества; действия по передаче собственником имущества, но с сохранением права собственности на это имущество за собой (например, аренда, доверительное управление и др.); действия, направленные на обременение имущества (в частности, залог); действия, направленные на передачу имущества в собственность другого лица в случае смерти собственника такого имущества (завещание); действия, направленные на прекращение права собственности на имущество (отказ лица от права собственности на имущество)¹.

Собственник может добровольно предоставить третьему лицу (поверенному, доверительному управляющему и иным субъектам) право отчуждать принадлежащий ему земельный участок. Отчуждать земельный участок может иное уполномоченное лицо. Так, например, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, по общему правилу, распоряжаются, в том числе путем их отчуждения, органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов (см. п. 2 ст. 3.3 Закона о введении в действие ЗК РФ). Отчуждателем земельного участка также может быть лицо, которое не является собственником участка в момент заключения договора об отчуждении, однако который будет приобретен им в будущем (п. 2 ст. 455 ГК РФ)².

В юридической литературе высказывается мнение о том, что распоряжаться земельными участками путем их отчуждения в процессе исполнительного производства вправе организаторы торгов (специализированные организации),

¹ См. также: Белов В. А. Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу РФ (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство. 2006. № 7. С. 10; Култышев С. Б., Шевченко А. С. Современные подходы к вопросам распоряжения субъективными гражданскими правами // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 2008. № 4. С. 180–183.

² См. подробнее об этом § 1.4 настоящей работы.

управомоченные на такое отчуждение судебные приставы¹. В рамках исполнительного производства право собственности на земельный участок прекращается в принудительном порядке, поскольку собственник не наделяет ни судебного пристава, ни организатора торгов правом распоряжаться принадлежащим ему земельным участком путем его отчуждения, в связи с чем возникает вопрос о том, может ли отчуждение земельного участка быть принудительным? Тем более что, как уже отмечалось, термин «отчуждение» в некоторых случаях используется в нормах гражданского и земельного законодательства для обозначения действий, совершаемых собственником земельного участка помимо своей воли. Так, в п. 2 ст. 235, ст. 238 ГК РФ предусмотрено «отчуждение собственником земельного участка, который в силу закона не может принадлежать ему». Законодатель в пп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ указывает на то, что отчуждение земельного участка имеет место при принятии судом решения о признании за собственником объекта недвижимости права на приобретение в собственность земельного участка, на котором этот объект недвижимости расположен (п. 2 ст. 272 ГК РФ), при изъятии земельных участков для публичных нужд (ст. 282 ГК РФ), при изъятии земельного участка, используемого с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ). Вопрос о том, насколько обоснованно использование категории «отчуждение» для обозначения перечисленных оснований прекращения права собственности на земельные участки, в юридической литературе остается не решенным.

Законодатель закрепляет за собственниками и иными уполномоченными лицами право на свободу отчуждения земельных участков. Так, в п. 2 ст. 1 и п. 1. ст. 9 ГК РФ указано, что граждане (физические лица) и юридические лица могут как приобретать, так и осуществлять свои гражданские права по своему усмотрению. Осуществление или неосуществление гражданами и юридическими лицами принадлежащего им права зависит от их воли. Однако свобода осуществления субъективных гражданских прав не является абсолютной.

¹ См.: Тузов Д. О. Указ. соч. С. 297.

Анализируя отечественное гражданское законодательство о собственности, можно обнаружить отступления от принципа свободы осуществления гражданских прав (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 9, ст. 209 ГК РФ) и принципа неприкосновенности собственности (см. ст. 235 ГК РФ).

В зарубежной доктрине и законодательстве по отношению к праву собственности широкое распространение получил подход, в соответствии с которым право собственности рассматривается не как полное и абсолютное, никем и ничем не ограничиваемое право, а как благо, которое одновременно возлагает на обладающее им лицо определенное бремя, в первую очередь в интересах общества (данный подход еще принято называть концепцией «социальной функции права собственности»)¹. Исключением в этом отношении не стала и Российская Федерация. Собственники земельных участков подлежат ограничению в осуществлении своих субъективных прав определенными пределами (см. ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 9, ст. 209 ГК РФ).

Конституция РФ, провозглашая принцип неприкосновенности собственности, предусматривает при этом возможность принудительного отчуждения земельных участков. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в силу п. 2, 3 ст. 35 Конституции РФ допускается лишь при условии возмещения, имеющего предварительный и равноценный характер. Перечень случаев принудительного отчуждения земельных участков содержится в п. 2 ст. 235 ГК РФ.

Таким образом, с целью защиты прав и интересов других лиц, учета интересов общества в целом нормами российского законодательства для собственников земельных участков устанавливаются не только ограничения по

¹ Так, в соответствии с п. 2 ст. 14 Основного закона ФРГ «собственность обязывает. Ее использование должно служить общему благу» (см.: Конституции зарубежных государств. Учебное пособие. 2-изд., исправ. и доп. М., 1997. С. 159). См. также: Гражданское право: учеб. в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. Т. 1 С. 614 (Автор главы – Н. Н. Аверченко); Алтенгова О. Л. Принудительные основания прекращения права собственности на недвижимость: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 34.

отчуждению земельных участков, но и в некоторых случаях обязанность принудительного отчуждения таких участков.

Во-первых, как показывает анализ п. 2 ст. 235 ГК РФ, принудительное отчуждение земельного участка не всегда обусловлено только публичными нуждами, как это имеет место при изъятии земельных участков для публичных нужд (ст. 279–282 ГК РФ). К примеру, необходимость принудительного отчуждения лицом земельного участка, который в силу закона не может принадлежать ему (см. ст. 238 ГК РФ, ст. 5 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), связана с «наличием у государства особого интереса в сохранении некоторых видов земель исключительно в частной собственности российских граждан и российских юридических лиц»¹. При принятии судом решения о признании за собственником объекта недвижимости права на приобретение в собственность участка, на котором этот объект недвижимости расположен, необходимость принудительного отчуждения земельного участка его собственником обусловлена интересами собственника объекта недвижимости (п. 2 ст. 272 ГК РФ). Принудительное отчуждение земельного участка, используемого с нарушением законодательства, направлено на предотвращение ненадлежащего использования такого участка, соответственно, обеспечение его сохранности как природного объекта и природного ресурса (ст. 284–286 ГК РФ).

Во-вторых, во всех перечисленных выше случаях в силу тех или иных причин на собственника земельного участка возлагается обязанность совершить действие по распоряжению земельным участком, направленное на передачу такого участка в собственность другого лица. Так, например, для лица, в собственности которого оказался земельный участок, который в силу закона не может принадлежать ему, законодатель устанавливает обязанность произвести отчуждение такого участка в течение года с момента его приобретения. Об этом свидетельствует используемое законодателем в п. 1 ст. 238 ГК РФ выражение «*имущество должно быть*

¹ Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник. М., 2009. С. 77–78.

отчуждено собственником (Курсив мой. – М.И.)». При изъятии земельного участка для публичных нужд на собственника участка возлагается обязанность заключить соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа (см. ст. 282 ГК РФ)¹. Суд, вынося решение о признании за собственником объекта недвижимости права на приобретение в собственность земельного участка, на котором этот объект недвижимости расположен, возлагает тем самым на собственника земельного участка обязанность осуществить отчуждение принадлежащего ему участка собственнику объекта недвижимости (п. 2 ст. 272 ГК РФ). При принятии уполномоченным органом власти решения об изъятии у собственника земельного участка, используемого им с нарушением законодательства, собственник участка может сам исполнить такое решение и продать свой участок с публичных торгов (см. п. 2 ст. 286 ГК РФ). Для этого ему необходимо письменно уведомить уполномоченный орган власти о своем согласии исполнить решение об изъятии участка. Отчуждая земельный участок с публичных торгов, собственник тем самым исполняет решение об изъятии участка.

В-третьих, все перечисленные случаи принудительного отчуждения земельных участков являются производными способами приобретения права собственности на землю².

В иных случаях принудительного прекращения права собственности на землю, которые также являются производными способами приобретения права собственности на землю, отчуждение земельного участка не имеет места, поскольку собственник земельного участка не совершает каких-либо действий по распоряжению земельным участком. Так, например, если в предусмотренный законом срок земельный участок не был отчужден лицом, которому этот участок

¹ См., например: Постановления ФАС Дальневосточного округа от 16.12.2011 г. по делу № А04-728/2011, ФАС Волго-Вятского округа от 01.08.2013 г. по делу № А39-4307/2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² Такой подход довольно традиционен, хотя существует и иная точка зрения (см. подробнее: Лисаченко А. В. Приобретение права собственности: дис. ... канд. юрид. наук. С. 41–42; Гражданское право: учеб. в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т. 1. С. 430–452 (Автор главы – Ю. К. Толстой)).

не мог принадлежать на праве собственности, то такой участок по решению суда продается с торгов или передается в публичную собственность (п. 2 ст. 238 ГК РФ). Отчуждение земельного участка также не имеет места при обращении взыскания на земельный участок по обязательствам должника (ст. 237 ГК РФ), при несогласии собственника земельного участка, использующего участок с нарушением законодательства, исполнить решение органа об изъятии у него этого участка (п. 3 ст. 286 ГК РФ), а также конфискации (ст. 243 ГК РФ, ст. 50 ЗК РФ), национализации (абз. 12 п. 2 ст. 235 ГК РФ) и реквизиции земельных участков (ст. 242 ГК РФ, ст. 51 ЗК РФ)¹.

Существует еще два производных способа прекращения права собственности на земельные участки², которые не указаны в общем перечне оснований прекращения права собственности на землю, – это приватизация (ст. 217, абз. 2 п. 2 ст. 235 ГК РФ) и безвозмездная передача земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования (см. п. 1 ст. 17, п. 1 ст. 18, п. 1, 5 ст. 19, ст. 39.30–39.32 ЗК РФ)³.

¹ Учитывая сказанное, вызывает возражение использование законодателем в пп. 3.1 п. 2 ст. 235, ст. 239.1 ГК РФ термина «отчуждение» при характеристике такого основания принудительного прекращения права собственности на имущество, как отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. При данном основании собственник объекта незавершенного строительства не совершает действия по отчуждению принадлежащего ему объекта.

² О том, что приватизация относится к производным способам приобретения права собственности, см. подробнее: Гражданское право: учеб. в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т. 1. С. 433–436 (Автор главы – Ю. К. Толстой). Безвозмездная передача земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования также является производным способом приобретения права собственности на землю, о чем свидетельствует сохранение всех ограничений (обременений) земельного участка при такой передаче.

³ В юридической литературе для обозначения безвозмездной передачи имущества из собственности одного публичного образования в собственность другого принято использовать различные термины, например, такие как: «перераспределение имущества между РФ, субъектами РФ и муниципальными образованиями», «перераспределение публичного имущества», «разграничение имущества прежних муниципальных образований между новыми муниципальными образованиями разных типов – муниципальными районами, городскими и сельскими поселениями, городскими округами». В силу того, что все перечисленные термины

В юридической литературе можно встретить различные подходы к понятию «приватизация». Для целей настоящего исследования особый интерес составляют такие определения приватизации, как «форма распоряжения государственным и муниципальным имуществом»¹; основание прекращения публичной собственности на землю; основание возникновения частной собственности на землю. Из приведенных определений следует, что приватизация является таким способом распоряжения государственным или муниципальным имуществом, который направлен на передачу данного имущества в собственность другого лица, что, в свою очередь, свидетельствует о том, что приватизация является по своему существу отчуждением.

В то же время отчуждение земельного участка имеет место не во всех случаях приватизации земельных участков. Допускается приватизация, когда со стороны публичного собственника земельного участка не требуется совершения каких-либо действий по распоряжению принадлежащим ему участком. Во-первых, законодательно установлена упрощенная процедура оформления гражданином права собственности на земельный участок, предоставленный ему до введения в действия ЗК РФ на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения для ведения огородничества, садоводства, дачного и личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства. Гражданин для оформления участка в свою собственность обращается не к органу, наделенному правомочием по распоряжению земельного участка, а в регистрирующий орган, который обязан осуществить такое оформление, если это не запрещено законом (см. ст. 3 ФЗ от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав

призваны обозначать одно и то же явление, а именно – передачу имущества, представляется возможным объединить их в единое понятие, такое как «безвозмездная передача имущества из собственности одного публичного образования в собственность другого».

¹ См.: Шатрова О. В. Правовое регулирование приватизации земельных участков в поселениях: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 19.

граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»¹; ст. 25.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Вторым случаем приватизации земельных участков, не сопряженным с отчуждением земельного участка, является приобретение права собственности на земельные участки под многоквартирными домами. Согласно п. 1 ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»² и п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ³ земельный участок под многоквартирным домом находится в общей долевой собственности собственников помещений данного дома. В силу п. 2 ст. 16 Закона о введении в действие ЖК РФ, если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован и поставлен на кадастровый учет до введения в действие ЖК РФ, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает с момента введения в действие ЖК РФ. Если же земельный участок под многоквартирным домом был сформирован и поставлен на кадастровый учет после введения в действие ЖК РФ, право общей долевой собственности на данный участок у собственников помещений в многоквартирном доме возникает с момента постановки участка на кадастровый учет (п. 5 ст. Вводного закона к ЖК РФ).

Приватизация земельных участков под многоквартирными домами является свидетельством «автоматического» возникновения права общей долевой собственности на земельные участки: со стороны публичного собственника не требуется совершения каких-либо действий по распоряжению принадлежащим ему земельным участком. По мнению Конституционного суда РФ, закрепление данного правила обусловлено правовой природой земельного участка как общего имущества многоквартирного дома – имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного прежде всего для обеспечения возможности пользования помещениями в данном многоквартирном доме. В связи с чем правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую

¹ СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881 (далее – Закон о введении в действие ЖК РФ).

² СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15 (далее – ЖК РФ).

³ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

долевою собственностью собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под таким домом и относится к сфере жилищного законодательства. Именно реализация норм жилищного законодательства как специальных норм исключает необходимость принятия публичным собственником решения об отчуждении принадлежащего ему земельного участка¹.

Безвозмездная передача земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования, безусловно, является отчуждением, прежде всего, в силу того, что такая передача осуществляется непосредственно самим собственником земельного участка и отличается своей направленностью на передачу такого участка в собственность другого лица.

Следует отметить, что отчуждение земельного участка при его приватизации или безвозмездной передаче из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования не всегда осуществляется по воле собственника участка. Однако такое отсутствие воли не является свидетельством принудительного характера отчуждения. Законодатель в определенных случаях возлагает на публичного собственника земельного участка обязанность осуществить отчуждение такого участка в собственность приобретателя. При приватизации земельных участков такая обязанность устанавливается с целью решения конкретных задач (например, с целью достижения единства собственника на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости² или с целью оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства³). При безвозмездной передаче

¹ См. подробнее: постановление КС РФ от 28 мая 2010 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности ч. 2, 3 и 5 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», ч. 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ, п. 3 ст. 3 и п. 5 ст. 36 ЗК РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова» // СЗ РФ. 2010. № 24. Ст. 3069.

² См.: пп. 5 п. 1 ст. 1, ст. 35, 39.20 ЗК РФ.

³ См.: п. 2, 3 ст. 9 ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и

земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования такая обязанность обусловлена спецификой правосубъектности публичных образований¹. Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования являются не просто участниками гражданско-правовых отношений, но и носителями публичной власти, основное назначение которых заключается в обеспечении публичных интересов, жизненно важных потребностей общества. В связи с чем земельные участки «прикрепляются» к публичным функциям и полномочиям того публичного образования, реализацию которых они обеспечивают².

Не имеет места принудительное отчуждение земельного участка при отчуждении его собственником здания, сооружения. В российском гражданском праве здания и сооружения, расположенные на земельных участках, принято признавать самостоятельными объектами гражданских прав (ст. 130 ГК РФ).

арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»; постановление КС РФ от 20.12.2010 г. № 22-П «По делу о проверке конституционности ч. 8 ст. 4 и ч. 2, 3 и 4 ст. 9 ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в связи с жалобой администрации города Благовещенска» // СЗ РФ. 2011. № 1. Ст. 264.

¹ См.: п. 11, 11.1, 11.2 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования»; ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

² См.: Постановление КС РФ от 30.06.2006 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности ряда положений ч. 11 ст. 154 ФЗ от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в связи с запросом Правительства Москвы» // СЗ РФ. 2006. № 28. Ст. 3117; Определение КС РФ от 02.11.2006 г. № 540-О «По запросу Правительства Самарской области о проверке конституционности ст. 1, ч. 6 и 8 ст. 2 ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и ст. 50 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 2. С. 81–82.

Вместе с тем потребность в одновременном обращении прав на земельные участки и расположенные на них здания и сооружения «породила» так называемый принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, поименованный в ст. 1 ЗК РФ. Именно появление данного принципа и привело к необходимости закрепления за лицом, являющимся собственником здания, сооружения и расположенного под ними земельного участка, обязанности при отчуждении здания, сооружения осуществлять отчуждение и участка, и наоборот, за исключением случаев, предусмотренных п. 4 ст. 35 ЗК РФ¹. Данное положение нашло свое подтверждение и в судебной практике. Пленум ВАС РФ в постановлении от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»² определил, что отчуждение земельного участка без расположенного на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат на праве собственности одному и тому же лицу, не допускается. Также Пленум ВАС РФ указал на то, что сделки, по которым воля сторон направлена на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения, и наоборот, если соответствующие объекты недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными (п. 11)³.

¹ Следует отметить, что отчуждение земельного участка не имеет места при отчуждении собственником здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке (см. п. 1 ст. 35 ЗК РФ). Во-первых, в рассматриваемой ситуации отчуждению подлежит не сам земельный участок, а здание или сооружение, расположенное на нем. Земельный участок переходит от одного лица к другому в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Во-вторых, как было установлено в рамках настоящего параграфа, законодатель помимо собственника земельного участка не предоставляет субъектам иных прав на земельные участки распорядительные полномочия по отчуждению принадлежащих им земельных участков.

² Вестник ВАС РФ. № 5. 2005. С. 17.

³ Последнее Положение Пленума ВАС РФ о ничтожности сделок основано на ранее действовавшей редакции ст. 168 ГК РФ: ничтожной признавалась сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов. В соответствии с ныне действующей редакцией ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу, является оспоримой. Ничтожной признается сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с

В юридической литературе высказывается точка зрения, что отчуждение земельного участка имеет место при разграничении государственной собственности на землю. Так, по мнению Н.Б. Маловой, разграничение государственной собственности представляет собой «безвозмездное отчуждение земельных участков, не находящихся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, в собственность субъектов РФ и муниципальных образований, а также признание права собственности РФ на земельные участки»¹.

Как представляется, о разграничении государственной собственности на землю как об отчуждении земельных участков можно было говорить в период действия ФЗ от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»². В соответствии с данным законом разграничение государственной собственности на землю осуществлялось посредством принятия Правительством РФ актов об утверждении перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникало право собственности. По сути, данные акты представляли собой действия по распоряжению земельными участками, направленные на передачу таких участков в собственность других лиц, или, иными словами, отчуждение земельных участков.

В дальнейшем ввиду наличия ряда существенных недостатков ФЗ «О разграничении собственности на землю» был признан утратившим силу с 1 июля 2006 г. Вместо административного порядка разграничения законодатель

недействительностью сделки. Сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания, сооружения без земельного участка, и наоборот, если земельный участок и находящиеся на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, нарушает пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 4 ст. 35 ЗК РФ. То, что данная сделка посягает на публичные интересы и может привести к нарушению прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, как представляется, не требует каких-либо дополнительных пояснений. Подобные сделки, прежде всего, не способствуют стабильности гражданского оборота, поскольку влекут неминуемый разрыв между обращением прав на земельные участки и расположенные на таких участках здания, сооружения, а данный разрыв, как правило, является причиной нарушений прав обладателей перечисленных объектов недвижимости.

¹ Малова Н. Б. Разграничение государственной собственности на землю в РФ: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 88–89.

² СЗ РФ. 2001. № 30. Ст. 3060.

установил нормативный подход к разграничению государственной собственности на землю¹. Смысл данного подхода заключается в том, что разграничение государственной собственности на землю осуществляется в силу закона посредством установления критериев отнесения земельных участков к собственности РФ, субъектов РФ и муниципальных образований (см. ст. 3.1 Закона о введении в действие ЗК РФ)².

Нормативный подход к разграничению государственной собственности на землю нередко используется в правоприменительной практике при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования. Так, если здание или сооружение перешло в собственность публичного образования без решения вопроса об одновременной передаче занятого им земельного участка, суды³, основываясь на нормативном подходе к разграничению государственной собственности на землю, делают вывод о том, что такой участок в силу закона является собственностью соответствующего публичного образования. Безусловно, сложившаяся правоприменительная практика противоречит пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 4 ст. 35 ЗК РФ, однако преследует определенную «политическую» цель, а именно: не влечет необходимость признания решения о передаче здания или сооружения недействительным, вследствие чего не усложняется процесс передачи, как правило, социально значимого недвижимого имущества из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования.

¹ См.: ФЗ от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ, ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» // СЗ РФ. 2006. № 17 (ч. 1). Ст. 1782.

² Нормативный подход к разграничению государственной собственности на землю нашел свое подтверждение и в судебной практике (см. подробнее: Постановление Президиума ВАС от 19.07.2011 г. № 2178/11 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

³ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 19.07.2011 г. № 2178/11 по делу № А55-39695/2009; Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 26.05.2010 г. по делу № А46-16782/2009, ФАС Центрального округа от 13.09.2011 г. по делу № А62-427/2011, ФАС Центрального округа от 09.02.2012 г. по делу № А64-2868/2011, ФАС Центрального округа от 28.03.2014 г. по делу № А64-4946/2013 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система.

Вместе с тем в целях предотвращения возникновения споров относительно прав на земельные участки представляется все же необходимым осуществлять безвозмездную передачу зданий, сооружений одновременно с земельными участками, на которых данные объекты расположены.

Итак, с позиции анализа статистики отношений собственности можно сделать следующие выводы о категории «отчуждение земельного участка»:

1. Отчуждение земельного участка представляет собой элемент правомочия распоряжения, который отличается направленностью на передачу земельного участка в собственность другого лица. Такая передача влечет переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому, что свидетельствует о наличии транслятивного правопреемства и характеризует производное приобретение права собственности.

2. Отчуждение земельного участка может осуществляться собственником или иным уполномоченным лицом как добровольно, так и принудительно. Принудительный характер отчуждения имеет место в случаях, установленных федеральными законами. В то же время отсутствие воли собственника или иного уполномоченного лица на отчуждение земельного участка не всегда свидетельствует о принудительном характере отчуждения.

Для отчуждения земельного участка собственнику или иному уполномоченному лицу необходимо совершить действие по отчуждению земельного участка (юридический факт). Данное действие является основанием возникновения общественного отношения по отчуждению земельного участка – отношения между двумя лицами по поводу земельного участка, направленное на передачу такого участка из собственности одного лица в собственность другого лица. Общественное отношение по отчуждению земельного участка в результате правового регулирования приобретает форму правоотношения, если быть конкретнее, форму обязательства.

Сторонами обязательства являются отчуждатель и приобретатель земельного участка, содержание обязательства составляет обязанность отчуждателя

осуществить передачу земельного участка в собственность приобретателя. Для её исполнения отчуждателю, а также приобретателю необходимо подать заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок в регистрирующий орган (п. 1 ст. 16 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Пока не состоится государственная регистрация, обязательство нельзя считать исполненным.

Соответственно, с точки зрения динамики отношений собственности под отчуждением земельного участка следует понимать обязательство, в силу которого одно лицо (отчуждатель) обязано совершить передачу земельного участка в собственность другого лица (приобретателя).

Как представляется, обоснованное в рамках настоящей работы понимание отчуждения земельного участка значительно облегчило бы применение норм гражданского права. В связи с чем представляется уместным внести следующие изменения в ГК РФ:

1) в пп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ ссылку на ст. 285 заменить ссылкой на п. 2 ст. 286, поскольку именно п. 2 ст. 286 регулирует отношения по отчуждению земельного участка;

2) название пп. 3 п. 2 ст. 235, а также ст. 239 ГК РФ изложить в следующей редакции: «изъятие, в том числе путем отчуждения, недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка». Пп. 3 ст. 235 и ст. 239 ГК РФ регламентируют не только отношения по отчуждению собственником принадлежащего ему недвижимого имущества, но и отношения, в рамках которых со стороны собственника имущества не требуется совершения действия по отчуждению;

3) в п. 2 ст. 238 ГК РФ в предложении «при этом вычитаются затраты на отчуждение имущества» слово «отчуждение» заменить на слово «продажа». Собственник в указанном пункте не отчуждает имущество: имущество по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа

местного самоуправления, подлежит либо принудительной продаже, либо передаче в публичную собственность;

4) п. 2 ст. 286 ГК РФ изложить в следующей редакции: «если собственник земельного участка в письменной форме уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, то земельный участок подлежит отчуждению его собственником с публичных торгов».

С 1 марта 2015 г. п. 2 ст. 235 ГК РФ дополнен новым основанием принудительного прекращения права собственности – это отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1). Как было установлено выше, при данном основании собственник объекта незавершенного строительства не совершает каких-либо действий по распоряжению принадлежащим ему объектом. В связи с чем предлагается пп. 3.1 п. 2 ст. 235, а также название ст. 239.1 ГК РФ изложить в следующей редакции: «изъятие объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

1.4. Земельный участок как объект отчуждения

Земельный участок в юридической литературе принято рассматривать как объект гражданских прав. Однако объектами гражданских прав могут быть не только земельные участки. Одной из особенностей права собственности на землю является существование земель, которые в силу презумпции государственной собственности на землю считаются находящимися в государственной собственности (п. 2 ст. 214 ГК РФ, ст. 6 ЗК РФ). Поскольку объект настоящего исследования составляют общественные отношения по отчуждению земельных участков, а распоряжаться путем отчуждения можно только индивидуально

определенными земельными участками, в рамках настоящего параграфа основное внимание будет сконцентрировано на земельном участке как объекте отчуждения. Вместе с тем в целях выявления характерных особенностей земельного участка как объекта отчуждения необходимо исследовать его признаки как объекта гражданских прав.

Проблема объекта гражданских прав является одной из самых сложных в юридической науке. На протяжении более чем двухсот лет ученые, занимающиеся как изучением проблем цивилистики, так и общетеоретическими вопросами права, уделяют пристальное внимание этой теме. В связи с этим прежде чем обратиться к анализу такого объекта прав, как земельный участок, представляется обоснованным остановиться на кратком освещении ряда вопросов теории объекта гражданских прав.

В общей теории права и в цивилистике категорию объекта определяют по-разному. Существуют различные определения, такие как: «это – средство осуществления интереса», а также все то, «что подлежит господству лица как субъекта права», «по поводу чего субъекты права вступают в правоотношение и что является предметом их взаимных прав и обязанностей», «то, на что направлено право субъекта и на что должно быть направлено поведение обязанного лица», «на что право направляется или на что оно оказывает воздействие», наконец, «на что направлены воля и действия субъектов, что подвергается воздействию»¹. Прежде всего, представляется необходимым разграничить такие категории, как объекты права (в объективном смысле) и объекты правоотношения. «Объект права (или объект правового регулирования) представлен всей совокупностью общественных отношений, на которые право воздействует. Наряду с объектом права существует объект правоотношения в виде различных явлений (предметов) окружающего мира, на которые направлены субъективные права и юридические обязанности. <...> Оба объекта –

¹ Приводится по: Ровный В. В. Объект гражданского правоотношения: уровень разработки проблемы и вариант ее решения // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Выпуск второй (2005) / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. С. 399.

разноплоскостные явления, расположенные соответственно на макроуровне объективного права и микроуровне правоотношения. Терминологический контраст между ними строго поддерживается благодаря тому, что первый широко известен как предмет правового регулирования, второй, напротив, рассматривается именно как объект»¹.

Сложным является и вопрос о понятии объекта гражданского правоотношения. Все разнообразие мнений, высказанных по данному поводу, можно свести к двум направлениям – монистическому и плюралистическому. Сторонники монистических теорий² отстаивают идею единства объекта, определяя его через единственную категорию – действие или вещь, сторонники плюралистических теорий³ – напротив, считают объектами разные совокупности благ – вещи, деньги, услуги, личные блага и др. Каждая из перечисленных позиций имеет свои достоинства и недостатки, и все они уже подвергались тщательному анализу в литературе, посвященной соответствующему вопросу⁴. Кроме этого, основываясь на том, что понятие объекта гражданских правоотношений не является предметом настоящего исследования, а выступает лишь как средство, представляется обоснованным придерживаться следующей позиции.

¹ Там же. С. 400.

² См. подробнее: Иоффе О. С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л., 1949. С. 83; Толстой Ю. К. К теории правоотношения. Л., 1959. С. 64; Магазинер Я. М. Объект права // Правоведение, 2000. № 6 (233). С. 210; Сенчищев В. И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. М. И. Брагинского. М., 1998. С. 157.

³ См. подробнее: Советское гражданское право: в 2 т. / под ред. О. А. Красавчикова. М., 1968. Т. 1. С. 191–200. (Автор главы – О. А. Красавчиков); Советское гражданское право: в 2 ч. / под ред. В. А. Рясенцева. М., 1986. Ч. 1. С. 167–181. (Автор главы – Н. А. Безрук); Кечекьян С. Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М., 1958. С. 142; Гражданское право: в 4 т. Общая часть / под ред. Е. А. Суханова. 3-е изд., доп. и перераб. М., 2005. Т. 1. С. 129–130. (Автор главы – В. С. Ем); Ровный В. В. Указ. соч. С. 410–411; Гражданское право: учеб. в 3 т. / отв. ред. А. П., Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т. 1. С. 254–279. (Автор главы – А. П. Сергеев).

⁴ См., например: Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб., 2002; Ровный В. В. Указ. соч. С. 401–412; Белов В. А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятия // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2007. С. 6–77.

При установлении объектов гражданских правоотношений определенным преимуществом обладают плюралистические теории, поскольку они не только определяют объект, но и помогают отграничить одно правоотношение от другого. Так, в силу того что в абсолютных правоотношениях связь правообладателя с объектом является прямой (непосредственной) и правообладатель самостоятельно, не прибегая к посторонней помощи, может удовлетворять свои интересы (посредством) самого объекта, объектом всех абсолютных правоотношений являются соответствующие конкретные блага: вещи, результаты интеллектуальной деятельности, а также личные нематериальные блага. В обязательственных правоотношениях управомоченное лицо (кредитор) связано с объектом своего интереса косвенно, через действие, которое обязан совершить в его пользу должник и совершения которого он, кредитор, вправе требовать. Вследствие чего объектом всех обязательственных правоотношений является действие должника. При этом в правоотношениях абсолютного типа объект гражданско-правового отношения и объект субъективного гражданского права совпадают друг с другом, тогда как в относительных правоотношениях (обязательствах) – как правило, отличаются друг от друга¹.

Учитывая сказанное, можно сделать вывод о том, что вещь является объектом вещных прав, результат интеллектуальной деятельности – объектом интеллектуальных прав, нематериальное благо – объектом личных прав, действие должника – объектом права требования.

Земельный участок как вещь может быть объектом права собственности и иных вещных прав на землю². Ряд обязательственных правоотношений также могут быть связаны с земельными участками: земельные участки могут быть объектом соответствующих действий отчуждателя в обязательствах по отчуждению земельных участков, или, иными словами, быть объектами отчуждения.

¹ Ровный В. В. Указ. соч. С. 412–426.

² См. подробнее об этом § 1.3 настоящей работы.

Действующий Гражданский кодекс РФ достаточно последовательно исходит из того, что земельные участки являются объектами гражданских прав (см. ст. 130, 132, 216, 261 и т.д.), но не содержит при этом легального определения земельного участка.

Законодательно определение земельного участка закреплено в Земельном кодексе РФ. Земельный кодекс РФ в ст. 11.1 определяет земельный участок как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. С 1 марта 2015 г. земельный участок в п. 3 ст. 6 ЗК РФ определяется как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определенной вещи.

Как можно заметить, в новой редакции законодатель не упоминает границы земельного участка в качестве обязательного индивидуализирующего признака земельного участка. Законодатель не указывает также, какие именно характеристики земельного участка позволяют определить его в качестве индивидуально определенной вещи.

В гражданско-правовой науке индивидуально определенные вещи принято определять как: «вещи, обладающие теми или иными индивидуальными свойствами»¹, «вещи, которые отличаются конкретными, только им присущими характеристиками»², «вещи, так или иначе выделенные участниками сделки из массы однородных вещей»³. Учитывая приведенные определения, можно сделать вывод о том, что земельный участок как индивидуально определенная вещь должен обладать индивидуальными, только ему присущими признаками (свойствами, характеристиками), отличающими его от иных земельных участков. При этом для признания земельного участка индивидуально определенной вещью

¹ См.: Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве: Монография. Иркутск, 2001. С. 21.

² См.: Гражданское право. Учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2000. Т. 1. С. 307–308.

³ См.: Гражданское право: учеб. в 3 т. 6-е изд., перераб. и доп. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М., 2008. С. 260 (Автор главы – А. П. Сергеев).

он должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Как будет показано ниже, в процессе индивидуализации земельного участка применяются средства как технического (установление и закрепление границ земельного участка на местности), так и юридического характера (кадастровый учет).

Буквальное толкование положений ст. 1, 7 ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»¹ позволяет сделать вывод о том, что к числу характеристик, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи, относятся кадастровый номер земельного участка, описание местоположения границ земельного участка, а также площадь земельного участка.

Нормы действующего законодательства не содержат легального определения понятия «границы земельного участка». Кроме этого, законодатель использует термин «границы» по отношению к земельному участку, постоянно уточняя его. Так, в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» законодатель ведет речь об описании местоположения границ земельного участка (пп. 7 п. 3 ст. 27, п. 4.1 ст. 29, п. 3–7, 9 ст. 38), местоположении границ земельного участка (пп. 3 п. 1 ст. 7, п. 3 ст. 25, п. 4 ст. 27), уточнении границ земельного участка (п. 3 ст. 25, п. 4, 5 ст. 27, п. 5, 9 ст. 38), характерных точках границ земельного участка (п. 7 ст. 38)², проекции границ земельного участка (п. 8 ст. 38). Как справедливо отмечает Г.В. Савенко³, подобные уточнения можно объяснить либо разными стадиями образования земельного участка и их документального отражения, либо видом кадастровых работ, либо точностью и методами определения координат характерных точек границ земельного участка.

¹ СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

² См. также: п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 17.08.2012 г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

³ Савенко Г. В. Правовой режим земельного участка: от идеальных конструкций к практике // Право и экономика. 2014. № 1. С. 72–79.

Границы земельного участка устанавливаются путем его межевания. Межевание земельного участка осуществляется в строго определенном порядке и включает в себя работы по установлению границ земельного участка на местности, определению его площади и местоположения¹.

С тем, что границы земельного участка являются одним из его необходимых индивидуализирующих признаков, соглашаются многие исследователи². Устанавливаемые посредством межевания границы земельного участка позволяют определить территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей лиц, использующих земельные участки на законных основаниях³.

В юридической науке некоторые исследователи⁴ считают, что наряду с территориальными границами («границами по горизонтали») необходимо устанавливать также «вертикальные» границы земельного участка. Причем нижние границы земельного участка должны определяться в соответствии со ст. 19 ФЗ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах»⁵, согласно которой лица, обладающие земельными участками на законных основаниях, имеют право в

¹ См.: Инструкция по межеванию земель, утв. Роскомземом 08.04.1996 г. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система (документ официально опубликован не был); Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17.02.2003 г. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² См., например: Иконицкая И. А. Земельное право РФ. М., 1999. С. 31; Колов А. В. Вещные права на земельный участок в России: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2004. С. 99; Жернаков Д. В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 23, 29; Бурлаченко О. В. Земельный участок в системе недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. С. 33; Шихалева О. В. Земельный участок как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. С. 23; Котарева О. В. Земельный участок как объект гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 71; Минаева А. А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 36, 54; Косолапов О. А. Земельный участок как объект вещного права: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 70; Нигматуллина Э. Ф. К вопросу о понятии границ земельного участка // Аграрное и земельное право». 2013. № 3. С. 83.

³ См.: Крассов О. И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. № 2. С. 14.

⁴ См., например: Жернаков Д. В. Указ. соч. С. 24; Дроздов И. А. О развитии правового регулирования недропользования // Вестник ВАС РФ. 2007. № 8. С. 33.

⁵ СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

границах принадлежащих им участков осуществлять для своих нужд устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до 5 метров.

С такими нормативно установленными положениями о «нижних» границах земельного участка не соглашается С.П. Гришаев. Автор справедливо полагает, что какие-либо предложения установить верхние и нижние границы земельного участка являются трудно реализуемыми. Глубина земельного участка определяется прежде всего толщиной почвенного слоя, который может различаться и в пределах одного земельного участка. Введение нижних границ приведет к необходимости проводить соответствующие замеры, что усложнит процедуру межевания земельного участка и сделает ее еще более дорогостоящей. Определение верхних границ земельного участка также представляет сложности. Прежде всего, говорить о верхней границе земельного участка не совсем правильно, поскольку эта граница установлена естественным образом верхней границей поверхности земли¹.

Законодатель справедливо относит к числу обязательных индивидуализирующих признаков земельного участка его площадь. В соответствии с п. 8 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Определение площади земельного участка имеет фискальную цель – взимание земельного налога².

¹ См. подробнее: Гришаев С. П. Гражданско-правовой режим земельных участков // Цивилист. 2006. № 4. С. 47.

² См.: Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2006. № 43.

Как представляется, законодателю следовало признать обязательным индивидуализирующим признаком земельного участка и его местоположение (адрес)¹. Границы земельного участка устанавливаются путем определения координат характерных точек таких границ, т.е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (п. 7 ст. 37 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Однако для лиц, обладающих земельными участками, особый интерес представляют не точные координаты границ земельного участка, а местоположение (адрес) участка. Как справедливо отмечает О.И. Крассов, «ограниченность земли в пространстве как юридически значимая ее характеристика определяет исключительную важность местоположения земельного участка. Именно это обстоятельство обуславливает привлекательность как объекта права собственности, его рыночную стоимость»².

Не является обязательным индивидуализирующим признаком земельного участка его кадастровый номер. В соответствии с п. 1 ст. 1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый номер земельного участка представляет собой неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер. Приведенное определение, а также положения п. 3 ст. 17 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», п. 3 ст. 12 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» позволили А.А. Минаевой сделать справедливый вывод о том, что «кадастровый номер скорее следует признать не индивидуализирующим, а идентифицирующим признаком земельного участка. <...> Кадастровый номер представляет собой технический инструмент, отражающий состоявшийся государственный кадастровый учет земельного участка и присваиваемый по его результатам для использования в различной правовой документации в целях

¹ Законодатель относит местоположение (адрес) земельного участка к дополнительным характеристикам участка (см. пп. 7 п. 2 ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

² Крассов О. И. Земельный участок – основа понятийного аппарата // Экологическое право. 2011. № 4. С. 10.

удобства»¹. Кроме этого, как будет показано ниже, не все земельные участки обладают кадастровыми номерами.

В юридической литературе² принято считать, что после завершения работ по межеванию земельного участка, но до постановки земельного участка на кадастровый учет можно лишь говорить об «условном» существовании земельного участка, поскольку «он уже индивидуализирован, но данной индивидуализации еще не придано юридического значения. Такой «земельный участок» существует только для целей процедуры кадастрового учета, но не для совершения каких-либо юридически значимых действий». Так, например, согласно п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут выступать только прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки.

С одной стороны, следует согласиться с тем, что земельный участок приобретает статус индивидуально определенной вещи с момента постановки такого участка на кадастровый учет, с другой – как представляется, исследователи, указывая на то, что индивидуализация земельного участка путем его кадастрового учета обязательна, не учитывают следующее обстоятельство.

В России кадастровый учет земельных участков не всегда был обязательным, в связи с чем в настоящее время существуют земельные участки, которые не прошли не только кадастровый учет, но и часто межевание. В силу закона такие земельные участки признаются ранее учтенными³. Особое место в числе таких земельных участков по России занимают лесные участки, сельскохозяйственные

¹ Минаева А. А. Указ. соч. С. 37–38.

² См.: Бурлаченко О. В. Указ. соч. С. 48.

³ Г. В. Савенко выделяет три подвида ранее учтенных земельных участков: 1) земельные участки, границы которых на местности не устанавливались. Они не обладают всеми свойствами «земельного участка» (в понимании его в соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ) из-за отсутствия характерных точек границ и их местоположения, не говоря уже о координатах этих точек; 2) земельные участки, местоположение которых определялось (в «старой» терминологии – устанавливалось) на местности с привязкой к окружным границам населенных пунктов в системе координат 1963 г. или условной системе координат; 3) земельные участки с установленными уже после 2 января 2000 г. (после вступления в силу ФЗ от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре») и до 1 марта 2008 г. (даты вступления в силу ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») на местности границами, но со статусом «ранее учтенные» (см. подробнее: Савенко Г. В. Указ. соч. С. 74–75).

угодья бывших колхозов и совхозов, земли общего пользования садоводческих, дачных и иных некоммерческих объединений граждан¹.

Обладатели перечисленных земельных участков не стремятся ставить земельные участки на кадастровый учет, ведь для этого, как правило, необходимо провести требующее значительных финансовых затрат межевание участка. Данная проблема была рассмотрена на совещании, которое провел председатель Правительства РФ Владимир Путин 17 апреля 2012 г. Как отметила министр экономического развития России Эльвира Набиуллина, «сейчас в земельном кадастре 60 миллионов земельных участков, из них 30 миллионов – с неточными границами. Приведение в соответствие, выстраивание точных границ может потребовать 30 миллиардов рублей. Объем же неучтенных участков неизвестен. Мы не можем оценить затраты, но это десятки миллиардов рублей – не меньше»². Приведенные факты свидетельствуют о том, что установление на законодательном уровне обязанности по постановке ранее учтенных участков на кадастровый учет связано с немалыми финансовыми затратами как для обладателей ранее учтенных земельных участков, так и для бюджетов всех уровней. В связи с чем законодатель, как представляется, и отказался в новом определении земельного участка от упоминания кадастрового учета. В Концепции развития гражданского законодательства³ и в разработанном на ее основе проекте ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» индивидуализация земельного участка путем его кадастрового учета являлась обязательной.

Учитывая существующее в настоящее время значительное количество ранее учтенных земельных участков, законодатель закрепил в нормах действующего

¹ См.: Волков Г. А. Проблемы совершенствования земельного законодательства // Экологическое право. 2012. № 1. С. 25–28.

² См.: Единый строительный портал Северо-Запада Ктостроит.Ру [Электронный ресурс] – СПб., электронное периодическое издание, 2010. – URL: <http://ktostroit.ru/news/market/168987/> (дата обращения: 01.10.2014).

³ См.: Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 102–185.

законодательства переходные положения, представляющие собой исключения из общего правила и позволяющие некоторым видам ранее учтенных земельных участков участвовать в гражданском обороте без межевания и постановки на кадастровый учет. Для этого обладателям ранее учтенных земельных участков необходимо зарегистрировать либо переоформить принадлежащие им права на участки¹. Речь идет о следующих видах ранее учтенных земельных участков: 1) земельных участках, предоставленных гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования до введения в действие ЗК РФ для ведения огородничества, садоводства, дачного и личного подсобного хозяйства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства; 2) земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, членам этой некоммерческой организации; 3) земельных участках, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования; 4) лесных участках². Исходя из действующего законодательства и

¹ Следует отметить, что законодатель не устанавливает обязанности по регистрации прав на ранее учтенные земельные участки. Права на такие участки, возникшие до момента вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являются действительными при отсутствии их государственной регистрации. Однако государственная регистрация права на ранее учтенный земельный участок требуется при регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной сделки с данным участком после введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (см. подробнее: п. 1, 7 ст. 45 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; ст. 6, абз. 3 п. 3 ст. 12 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

² См.: ст. 25.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; п. 2.7–2.9 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ; п. 6 ст. 47 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; п. 1 ст. 4.1 ФЗ от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса РФ» // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5279.

правоприменительной практики¹, к числу обязательных индивидуализирующих признаков перечисленных видов ранее учтенных земельных участков, как правило, относятся их местоположение (адрес), площадь и разрешенное использование.

Что касается иных ранее учтенных земельных участков, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, то данные сведения вносятся в кадастр при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета с приложением документа, устанавливающего или подтверждающего его право на ранее учтенный земельный участок (п. 7 ст. 45 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Документы должны содержать описание ранее учтенного земельного участка, вносимое в государственный кадастр недвижимости с учетом предусмотренного ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» состава сведений. На основании данных документов также может быть осуществлена государственная регистрация прав на ранее учтенный земельный участок².

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что индивидуализация земельного участка путем его межевания и кадастрового учета является обязательной для вновь образуемых земельных участков и земельных участков, сведения о которых подлежат уточнению в государственном кадастре недвижимости (см. ст. 25, 38 ст. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Исключение составляют ранее учтенные земельные участки.

В юридической литературе высказываются две различные точки зрения относительно того, с какого момента земельный участок следует признавать

¹ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2012 г. № 18-КГ12-31; Апелляционное определение Московского городского суда от 10.07.2014 г. по делу № 33-27634 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² См.: Письмо Минэкономразвития РФ от 18.02.2010 г. № 2321-ИМ/Д23 «Об основаниях внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

объектом гражданских прав. Одни ученые¹ считают, что для ввода земельного участка в гражданский оборот помимо его кадастрового учета необходима государственная регистрация прав на него, другие² – справедливо указывают на то, что земельный участок может участвовать в гражданском обороте с момента постановки его на кадастровый учет.

Как было установлено выше, нормы действующего законодательства не предусматривают запрет на заключение договора купли-продажи земельного участка, прошедшего кадастровый учет, но право собственности на который еще не зарегистрировано за продавцом. В связи с чем такой участок может быть элементом обязательственного правоотношения, возникающего на основании данного договора: выступать в качестве объекта соответствующих действий продавца. Аналогичный вывод можно сделать по отношению к иным договорам об отчуждении земельных участков и обязательственным правоотношениям, возникающим на основании данных договоров.

Однако следует иметь в виду, что в соответствии с п. 4 ст. 4, п. 4, 5 ст. 24 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного земельного участка носят временный характер³. Временный характер данные сведения утрачивают в день государственной регистрации права на земельный

¹ См., например: Жернаков Д. В. Указ. соч. С. 26; Минаева А. А. Указ. соч. С. 46–47; Писков И. П. К вопросу о понятии недвижимости в Российском праве / Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею В. С. Ема / отв. ред. Е. А. Суханов, Н. В. Козлова. М.: Статут, 2011. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² См.: Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 4–34; Ершов О. Г. О применении норм в регулировании договорных отношений по поводу приобретенной или созданной в будущем недвижимости // Вестник арбитражной практики. 2012. № 1. С. 10–15.

³ За исключением случаев, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (см., например: п. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» и п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ; п. 10 ст. 3 ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

участок. Сведения о земельном участке исключаются из государственного кадастра недвижимости по истечении пяти лет со дня постановки на учет такого участка, в отношении которого так и не была осуществлена государственная регистрация прав на него. Соответственно, если по истечении пяти лет с момента постановки земельного участка на кадастровый учет не будет осуществлена государственная регистрация прав на него, то данный участок перестает существовать как объект гражданских прав¹.

В юридической науке можно встретить высказывание о том, что к числу признаков земельного участка как объекта гражданских прав следует относить его целевое назначение и разрешенное использование². Так, Н.Н. Мисник считает, что границы и площадь – это фактические характеристики земельного участка, а целевое назначение и разрешенное использование – это юридические характеристики, которые позволяют отличить земельный участок «от земли-территории и земли – природного объекта и природного ресурса»³. С такой позицией можно согласиться по следующим причинам.

Во-первых, как показывает анализ норм действующего законодательства, не

¹ См. также: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 31.01.2014 г. по делу № А53-7375/2013; Определение ВАС РФ от 28.07.2014 г. № ВАС-9837/14 по делу № А31-5329/2013; Определение ВАС РФ от 30.06.2014 г. № ВАС-7859/14 по делу № А41-23759/13 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² 4 марта 2014 г. в Государственную Думу Федерального Собрания РФ Правительством РФ был внесен проект ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты РФ в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (см. подробнее: проект ФЗ № 465407-6 «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты РФ в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [Электронный ресурс] // М.: официальный сайт Государственной Думы Федерального собрания РФ. – Электрон. дан. – М., 2014. – URL: <http://asozd2.duma.gov.ru> (дата обращения: 01.10.2014)). Законопроектом предлагается «упразднить» деление земель на категории. Определять правовой режим земельных участков на основании видов разрешенного использования в соответствии с документами территориального планирования. Данный законопроект получил обоснованную критику в юридической литературе (см. подробнее: Буров В. А. О правовой природе целевого назначения земель // Аграрное и земельное право. 2011. № 6. С. 33–34; Серов О. О. Изменение вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения: особенности правового регулирования и тенденции развития законодательства // Юрист. 2013. № 3. С. 38).

³ См.: Мисник Н. Н. Целевое назначение и разрешенное использование – юридические признаки земельного участка // Юрист. 2012. № 15. С. 22.

должно быть земельных участков, существующих вне той или иной категории земель (см., например, пп. 8 п. 1 ст. 1, ст. 7, 8, 11.2 ЗК РФ; п. 1 ст. 14 ФЗ от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую»¹). Иными словами, у каждого земельного участка, как минимум, есть основное целевое назначение, определяемое категорией земель, к которой он отнесен. Разрешенное использование свойственно земельным участкам из состава тех категорий земель, где производится зонирование. В свою очередь земельное законодательство предусматривает зонирование лишь для некоторых категорий земель², соответственно, разрешенное использование может быть не у всех земельных участков. Целевое назначение земельного участка и его разрешенное использование подлежат определению до постановки земельного участка на кадастровый учет (п. 2 ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Во-вторых, целевое назначение и разрешенное использование устанавливают пределы осуществления прав на земельные участки. «Эти пределы устанавливаются путем указания на круг разрешенных действий, входящих в состав правомочия пользования субъекта права. Здесь уже исчезает характерная в целом для гражданского права дозволенность и появляется предписание определенного поведения»³. Так, например, в соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся таковыми, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием. Помимо этого, «если большинство иных вещей можно использовать не в соответствии с их обычным назначением, то земельный

¹ СЗ РФ. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276.

² В сферу действия процедуры зонирования попадают земли населенных пунктов (целиком), земли специального назначения (целиком), земли сельскохозяйственного назначения, не относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, а также земли особо охраняемых территорий и объектов, за исключением земель особо охраняемых природных территорий, не относящихся к землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов (см. подробнее: Бандорин Л. Е. Разрешенное использование земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 18).

³ Мисник Н. Н. Указ. соч. С. 22.

участок нельзя не только описать, но и использовать, не соблюдая его юридические признаки, без риска возникновения негативных последствий, установленных законом»¹. В частности, к числу оснований принудительного прекращения права собственности (см. ст. 284 ГК РФ) и иных прав на землю относится использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением (см. пп. 1 п. 2 ст. 45, пп. 1 п. 2 ст. 46, пп. 2 п. 1 ст. 47 ЗК РФ).

Не относится к числу признаков земельного участка как объекта гражданских прав, как считают некоторые ученые², наличие на таком участке почвенного слоя, растений и водных объектов, прежде всего, в силу того, что их может и не быть на земельном участке. В подтверждение справедливости сказанного можно привести пример, связанный с изменениями, внесенными в ЗК РФ ФЗ от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений»³. Законодатель посредством данного закона исключил из легального определения понятия «земельный участок» термин «почвенный слой», поскольку существуют земельные участки, лишенные почвы, в том числе в силу «естественных» причин (скальные поверхности, пустыни и т.п.). Подобные земельные участки, так же как и земельные участки, имеющие почвенный слой, вопреки мнению некоторых ученых⁴, могут служить пространственно-территориальным базисом для размещения иных объектов, т.е. могут удовлетворять потребности людей, соответственно, могут быть объектами гражданских прав вне зависимости от наличия на них почвенного слоя.

Итак, учитывая изложенное, земельному участку как объекту гражданских прав представляется необходимым дать следующее определение: *земельный*

¹ Там же.

² В то же время расположенные на земельном участке почвенный слой, растения или водные объекты образуют вместе с ним одно неразрывное органическое целое. Отделение того и другого от земельного участка (например, рубка деревьев или осушение пруда) следует рассматривать как изменение натуральных характеристик земельного участка (см. подробнее: Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система).

³ СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3597.

⁴ См.: Лапач В. А. Указ. соч. С. 318; Мельник Л. А. Правовая охрана почв: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 16, 19–24.

участок – это часть земной поверхности, границы, площадь, местоположение, целевое назначение и (или) разрешенное использование которой определены в установленном порядке. Следует иметь в виду, что приведенное определение неприменимо к ранее учтенным земельным участкам.

Анализ норм действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что земельные участки как объекты гражданских прав относятся к числу недвижимых, индивидуально-определенных, непотребляемых вещей, могут быть свободными в обороте, ограниченными в обороте или изъятыми из оборота, делимыми или неделимыми, простыми вещами или быть в составе комплекса (см. ст. 129, 130, 132–133.1 ГК РФ; п. 3 ст. 6, 11.2, 11.4, 11.5, 11.9, 27 ЗК РФ).

В литературе¹ можно встретить утверждение, что вещами в юридическом смысле могут быть и предметы, физически еще не существующие, будущие вещи. Действительно, предметом договора купли-продажи или договора аренды по действующему гражданскому законодательству могут быть так называемые будущие вещи – вещи, которые будут созданы или приобретены в будущем². Однако будущие вещи нельзя рассматривать в качестве объектов вещных прав, прежде всего, в силу отсутствия таких вещей в реальности. В связи с этим будущие вещи могут быть лишь элементом обязательственного правоотношения, предметом договора купли-продажи или аренды.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»³ указывает на то, что предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, заключенного между юридическими лицами и (или) гражданами, может быть

¹ См.: Трубецкой Е. Н. Энциклопедия права. М., 1908. С. 189.

² См.: п. 2 ст. 455, ст. 608 ГК РФ; Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. № 9. 2011. С. 148–153; Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 г. № 13 «О внесении дополнений в Постановление пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. № 4. 2013. С. 128–138.

³ Вестник ВАС РФ. 2011. № 9. С. 148–153.

земельный участок, который на момент заключения договора еще не образован в порядке, установленном федеральным законом (п. 10). При этом, как полагает Пленум ВАС РФ, индивидуализация предмета договора купли-продажи будущего земельного участка может быть осуществлена путем указания его местонахождения, ориентировочной площади, иных характеристик, свойств участка. Помимо этого договор купли-продажи будущего земельного участка должен предусматривать цену продаваемого участка, которая может быть установлена за единицу его площади или иным образом (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

Прежде всего обращает на себя внимание ограничение, которое Пленум ВАС РФ устанавливает для субъектного состава сторон договора купли-продажи будущего земельного участка. В соответствии с рассматриваемым постановлением договор купли-продажи земельного участка, который еще не образован, могут заключать только граждане и (или) юридические лица. Данное ограничение, как представляется, можно объяснить не столько особым порядком образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (см. ст. 11.3, 11.10 ЗК РФ), сколько стремлением обеспечить равные условия доступа граждан и юридических лиц к приобретению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 16 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» земельный участок считается образованным с момента постановки такого участка на кадастровый учет, что представляется логичным, поскольку в результате кадастрового учета земельный участок приобретает статус индивидуально определенной вещи¹. Однако характеристики земельного участка, позволяющие определить такой участок в качестве индивидуально определенной вещи, можно

¹ Вместе с тем земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, перестают существовать с даты осуществления государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (см. п. 2 ст. 11. 2 ЗК РФ).

установить и до постановки участка на кадастровый учет – при его межевании. Результатом межевания земельного участка является межевой план участка. В графической части межевого плана указывается местоположение границ образуемого земельного участка. В текстовой части межевого плана перечисляются сведения о земельном участке, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости (п. 5–6 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). В связи с этим, как представляется, стороны договора могут на основании межевого плана земельного участка индивидуализировать его в качестве предмета договора купли-продажи будущего земельного участка в момент заключения данного договора.

С тем, что межевой план земельного участка содержит все характеристики, позволяющие определить такой участок в качестве индивидуально определенной вещи, соглашается Президиум ВАС РФ. Так, по мнению суда, резолютивная часть решения суда по любому делу, связанному с образованием и/или изменением границ земельных участков, должна содержать их уникальные характеристики, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу п. 1 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости: площадь и текстовое описание местоположения границ вновь образуемых в результате раздела (выдела) земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения¹.

Итак, предложенное в рамках настоящего параграфа определение земельного участка, а также установленная выше возможность индивидуализации еще не образованного земельного участка в качестве предмета договора на основании межевого плана такого участка свидетельствуют о том, что договор купли-продажи будущей вещи может быть заключен в отношении земельного участка, который не образован в порядке, установленном федеральным законом. Соответствующий вывод можно сделать и по отношению к иным договорам об

¹ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 г. по делу № 4275/11 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

отчуждении земельных участков¹.

В свою очередь, сказанное позволяет сделать вывод о том, что объектом отчуждения может быть как образованный земельный участок, так и земельный участок, который еще не образован в порядке, предусмотренном федеральными законами. Индивидуализация как образованного, так и еще не образованного земельного участка в качестве объекта отчуждения осуществляется в договоре об отчуждении земельного участка путем указания его границ, местоположения (адреса), площади, целевого назначения и (или) разрешенного использования.

¹ См. подробнее об этом: § 2.2, 3.1 настоящей работы.

Глава 2. Правовая характеристика оснований отчуждения земельных участков

2.1. Понятие и виды оснований отчуждения земельных участков

Отчуждение земельного участка как элемент правомочия распоряжения само по себе не порождает обязательство по отчуждению земельного участка. Для этого отчуждателю необходимо совершить действие по распоряжению земельным участком, направленное на передачу такого участка в собственность другого лица (действие по отчуждению земельного участка).

В свою очередь, поскольку действие по отчуждению земельного участка лежит в основе обязательства по отчуждению земельного участка и влечет возникновение соответствующих отношений, оно является основанием отчуждения земельного участка. Под основанием отчуждения земельных участков следует понимать юридический факт, с которым правовые нормы связывают возникновение обязательства по отчуждению земельного участка.

Обязательства по отчуждению земельного участка, имея единую правовую природу, могут возникать из различных юридических фактов, которые можно классифицировать по различным основаниям.

В философии под классификацией (лат. *classic* – разряд, класс и *facio* – делаю, раскладываю) принято понимать многоступенчатое деление логического объема понятия или какой-либо совокупности единиц на систему соподчиненных понятий или классов объектов. Цель классификации заключается в определении места в системе любой единицы (объекта), тем самым установлении между ними наличия некоторых связей¹. Таким образом, классификация оснований отчуждения земельных участков позволит установить не только правовые связи, но и закономерности в законодательном закреплении оснований отчуждения земельных участков.

¹ Всемирная энциклопедия: Философия / глав. науч. ред. и сост. А. А. Грицанов. М., 2001. С. 483.

Осуществляя рассмотрение оснований отчуждения земельных участков на основе традиционной классификации юридических фактов, можно отметить следующее. Во-первых, в соответствии с «волевым» признаком юридические факты подразделяются на события и действия. Основанием отчуждения земельных участков всегда выступает действие – действие по отчуждению земельного участка. Во-вторых, действия подразделяются на правомерные и неправомерные. Действием по отчуждению земельного участка может быть только правомерное действие отчуждателя. В случае нарушения отчуждателем земельного участка установленных законодательством пределов осуществления субъективных прав (см. ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 9, ст. 209 ГК РФ) отчуждение земельного участка не может иметь места, поскольку совершенное отчуждателем действие будет квалифицироваться как не соответствующее требованиям закона и не имеющее своим следствием передачу земельного участка в собственность другого лица¹. В-третьих, правомерные действия делятся на юридические поступки (совершаемые без намерения создать определенные последствия) и юридические акты (которые непосредственно направлены на то, чтобы повлечь за собой определенные юридические последствия). Действие по отчуждению земельного участка совершается с определенной целью, исходя из чего его следует причислить к категории юридических актов.

Исходя из норм действующего законодательства, действие по отчуждению земельного участка как юридический акт может быть сделкой или административным актом. Действительно, действие по отчуждению земельного

¹ Приведенное положение находит свое подтверждение в судебной практике. Так, в одном из своих постановлений Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд указывает на то, что закрепленное в ст. 209 ГК РФ положение является основным законодательным требованием к сделкам по отчуждению имущества (вещей). Ведь несоответствие сделки требованиям статьи 209 Гражданского кодекса РФ является в силу ст. 168 Кодекса основанием для признания такой сделки недействительной (ничтожной) (см. подробнее: Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2011 № 18АП-10251/2011 по делу № А-07-20004/2010 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система).

участка как юридический акт обладает характерными для сделок признаками¹: во-первых, является волевым действием (лицо, совершающее действие по отчуждению земельного участка, имеет намерение вызвать определенное, желательное для него юридическое последствие); во-вторых, может быть только правомерным. Специфика сделки об отчуждении земельного участка заключается в том, что она является одной из форм внешнего выражения действия по отчуждению земельного участка. В связи с этим, как представляется, законодатель и обозначает такие сделки как сделки об отчуждении земельных участков (п. 2 ст. 218 ГК РФ). Однако действие по отчуждению земельного участка не в состоянии достичь своего результата, пока приобретатель не приобретет право собственности на этот земельный участок, поэтому при отчуждении юридически значимые действия волевого характера совершает не только отчуждатель земельного участка, но и его приобретатель. Сделки, для совершения которых требуется согласие воли двух или более лиц, именуются договорами (п. 3 ст. 154 ГК РФ). Соответственно, основанием отчуждения земельных участков выступают не просто сделки, а одна из разновидностей сделок – *договоры*². Применительно к теме настоящего исследования, данные договоры именуются как договоры об отчуждении земельного участка, т.е. договоры, направленные на передачу земельного участка в собственность другого лица³.

¹ О признаках сделок см. подробнее: Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. Курс советского гражданского права. М., 1954. С. 7–23; Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. М., 1958. С. 113–122.

² Данный вывод также касается случаев принудительного отчуждения земельных участков, в которых, несмотря на то что отчуждение земельных участков осуществляется и помимо воли собственников участков, все же имеет место определенное согласие, например, относительно стоимости отчуждаемого участка и иных условий отчуждения. Яркий пример: при изъятии земельного участка для публичных нужд у собственника участка не требуется получения согласия на такое изъятие, однако с ним заключается соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа.

³ Определять договоры в зависимости от цели обязательств, основанием возникновения которых они являются, – достаточно распространенное явление в юридической литературе (см. подробнее: Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 73; Брагинский М. И., Витрянский В. В. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 4-е,

Административными актами являются акты государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренные законом и иными правовыми актами в качестве оснований возникновения, изменений и прекращения гражданских правоотношений. Такие акты по своей природе являются ненормативными и отличаются направленностью на возникновение гражданских прав и обязанностей у конкретного субъекта. Роль и характер административных актов как оснований возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений всегда зависели от степени вмешательства государства в экономические процессы. В условиях командно-административной экономики, существовавший в советский период, роль административных актов была очень высока¹. В условиях рыночной экономики степень вмешательства государства в экономические процессы существенно снизилась. Однако, несмотря на это, административные акты все так же остаются достаточно распространенными основаниями возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений. Сказанное в полной мере относится и к административному акту как к основанию отчуждения земельного участка.

Особенность административного акта как основания отчуждения земельного участка заключается в том, что данный акт опосредует распоряжение земельными участками, находящимися в публичной собственности, в том числе при безвозмездном отчуждении (например, при безвозмездной приватизации земельных участков или при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования). Кстати, законодатель в пп. 1 п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ прямо указывает на то, что земельные участки, находящиеся в публичной собственности, могут безвозмездно отчуждаться только на основании соответствующих решений органов власти.

стереотипное. М., 2002. С. 6; Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2001. С. 92).

¹ См.: Гражданское право: В 4 т. Общая часть: Учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2005. Т. 1. С. 435–436.

Основания отчуждения земельных участков можно классифицировать и по другим критериям. Так, основания отчуждения земельных участков в зависимости от численности юридических фактов, входящих в их состав, можно разделить на две группы: это простые (единичные) основания отчуждения земельных участков, т.е. основания, состоящие из одного юридического факта, и сложные юридические составы¹.

К первой группе относятся различные виды договоров об отчуждении земельных участков, которые имеют место при заключении сделки между отдельными физическими и юридическими лицами. К данной группе относится также договор купли-продажи земельного участка, который с 1 марта 2015 г. является единственно необходимым юридическим фактом – основанием возмездного отчуждения земельных участков, находящихся в публичной собственности, в частную собственность (см., например, 39.3, п. 20 ст. 39.12, пп. 7 п. 1 ст. 39.14, пп. 1 п. 5, п. 7 ст. 39.17 ЗК РФ). Административный акт является основанием отчуждения земельных участков при безвозмездной передаче таких участков из государственной или муниципальной собственности в частную собственность. Так, например, административный акт является основанием отчуждения земельного участка при приватизации земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования (см. п. 3 ст. 39.5 ЗК РФ). Также административный акт как основание отчуждения земельного участка характерен для безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования (см., например, п. 11, 11.1, 11.2 ст. 154 Закона «О

¹ Классификация оснований прекращения права собственности на простые (единичные) основания и сложные юридические составы была предложена Е. И. Буртовой (см. подробнее: Буртовая Е. И. Прекращение права собственности по воле собственника в системе оснований и способов прекращения субъективного права собственности по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук. С. 121–122).

порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования»).

Обязательным элементом сложных юридических составов выступает договор об отчуждении земельных участков, как правило, наряду с административным актом. Сложные юридические составы являются основаниями отчуждения земельных участков, прежде всего, в случаях принудительного отчуждения земельных участков, при приватизации земельных участков, предусмотренных специальным законодательством о приватизации.

Основания отчуждения земельных участков также можно классифицировать по критерию их возмездности (безвозмездности). Возмездным является такое основание отчуждения земельного участка, в соответствии с которым отчуждатель земельного участка вправе получить плату или иное встречное предоставление за передачу земельного участка в собственность приобретателя. В свою очередь, безвозмездным является основание, посредством которого отчуждатель принимает на себя или на него возлагается обязанность в случаях, предусмотренных законом, передать земельный участок в собственность приобретателя без получения от последнего платы или иного встречного предоставления.

Договоры об отчуждении земельных участков имеют возмездный характер, за исключением договора дарения (гл. 32 ГК РФ).

Безвозмездно земельные участки переходят из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования на основании «безвозмездной передачи земельных участков». Следует отметить, что в юридической литературе некоторые исследователи полагают, что основанием отчуждения земельных участков при такой передаче должен быть договор дарения земельного участка¹. Также в случаях, предусмотренных законом,

¹ См. подробнее об этом: § 2.2 настоящей работы.

допускается безвозмездная приватизация земельного участка на основании административного акта (см. ст. 39.5 ЗК РФ).

Приведенный в рамках настоящего параграфа анализ оснований отчуждения земельных участков позволяет сделать следующие выводы.

В соответствии с традиционной классификацией юридических фактов основанием отчуждения земельного участка выступает договор об отчуждении земельного участка или административный акт. Основанием отчуждения земельного участка также может и быть сложный юридический состав.

Простые (единичные) основания отчуждения земельных участков характерны как для возмездного, так и для безвозмездного отчуждения земельных участков, находящихся в публичной собственности, в частную собственность. Также к этой группе относятся: административные акты – основания безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования; различные виды договоров об отчуждении земельных участков, которые, как общее правило, являются возмездными основаниями отчуждения земельных участков. Безвозмездный характер имеет лишь договор дарения земельного участка.

Сложные юридические составы характерны для принудительного отчуждения земельных участков, а также для приватизации земельных участков, предусмотренных законодательством о приватизации. Как будет установлено в § 2.2 настоящей работы, наличие нескольких юридических фактов в основаниях принудительного отчуждения земельных участков обусловлено, прежде всего, принудительным характером отчуждения земельных участков, а также необходимостью обеспечения имущественных интересов собственников земельных участков. При приватизации земельных участков в порядке, предусмотренном специальным законодательством о приватизации, «сложные» основания отчуждения земельных участков обуславливают специальное правовое регулирование.

2.2. Общая правовая характеристика отдельных оснований отчуждения земельных участков

В рамках настоящего параграфа в качестве оснований отчуждения земельных участков будут рассмотрены наиболее типичные и распространенные в гражданском обороте юридические факты.

Договор об отчуждении земельного участка представляет собой договор, направленный на передачу такого участка в собственность другого лица. Договоры об отчуждении земельных участков являются одними из наиболее распространенных оснований отчуждения земельных участков. В соответствии со ст. 218 ГК РФ договорами об отчуждении земельных участков являются договоры купли-продажи, мены, дарения (гл. 30–32 ГК РФ).

По официальным данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии¹ (далее – Росреестр) в 2009 г. было заключено 134 840 сделок об отчуждении земельных участков, в 2010 г. – 127 815, в 2011 г. – 125 221, в 2012 г. – 139 045. Однако Росреестр не указывает, какие конкретно договоры об отчуждении земельных участков чаще всего заключаются. Если основываться на статистике более ранних годов, то в системе договоров об отчуждении земельных участков в официальных докладах договор купли-продажи земельного участка прямо называется как наиболее распространенный договор об отчуждении земельного участка. Так, в 2002 г. было заключено 321 508 договоров купли-продажи земельных участков, в 2003 г. – 323 532, в 2004 г. – 357 937, в 2005 г. – 378 215, в 2006 г. – 400 075, в 2007 г. – 405 700, в 2008 г. – 473 200, в 2009 г. – 520 210, в 2010 г. – 917 350. Для сравнения: договоров дарения земельных участков в 2008 г. было оформлено 73 334, в 2009 г. – 117 800, в 2010 г. – 159 100.

¹ См.: сведения о деятельности Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] // официальный интернет-сайт Росреестра. – Электрон. дан. – М., 2014. – URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 01.10.2014).

Анализ норм действующего гражданского законодательства позволяет сделать вывод о том, что к договорам об отчуждении земельных участков также следует относить договор ренты (гл. 33 ГК РФ) и договор аренды земельного участка с правом выкупа такого участка (ст. 624 ГК РФ). Природа перечисленных сделок как отчуждательных не вызывает сомнения¹. Кроме этого, помимо перечисленных сделок в основе отчуждения земельных участков могут быть договоры, не предусмотренные законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 421 ГК РФ).

В качестве примера непоименованного договора об отчуждении земельного участка можно привести соглашение о перераспределении земельных участков. Непоименованным данное соглашение является в силу того, что Земельный кодекс РФ не обеспечивает его детальное правовое регулирование, в частности, не раскрывает предмет договора, действительное содержание прав и обязанностей сторон (п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ; п. 2 ст. 421 ГК РФ)². Вместе с тем направленность рассматриваемого соглашения на передачу еще не образованных или образованных путем перераспределения земельных участков в собственность других лиц позволяет сделать вывод о том, что данное соглашение является непоименованным отчуждательным договором, имеющим смешанный характер (см. п. 3 ст. 421 ГК РФ). Стороны соглашения о перераспределении земельных участков, как правило, предусматривают в нем различные условия передачи

¹ Правовое регулирование общественных отношений, возникающих при заключении, изменении и прекращении названных сделок, было предметом специальных исследований (см., например: Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001; Соловых С. Н. Дарение в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2003; Старцева М. В. Теоретические и практические аспекты применения законодательства, регулирующего отношения по договору мены: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003; Лазарева Е. В. Пожизненная рента в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2005; Матвеев Д. В. Договор купли-продажи земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2005; Рыхлетский П. Л. Дарение в системе безвозмездных сделок: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2005; Низова Е. С. Обязательства, возникающие из договора мены: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006; Горевачева Е. А. Возмездное отчуждение земельных участков (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007; Романец Ю. В. Указ. соч. М., 2011).

² См.: п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 88–89.

земельных участков в собственность (возмездно, безвозмездно, передача одного образуемого земельного участка в обмен на другой образуемый земельный участок и т.п.), которые являются элементами иных договоров об отчуждении земельных участков¹.

Договоры об отчуждении вещей, включая земельные участки, занимают самостоятельное место в системе договоров о передаче имущества. Так, Е.М. Нетбай предлагает следующую систему договоров о передаче².

1. Договоры о передаче имущества без сохранения прав за прежним правообладателем:

- а) договоры об отчуждении вещей;
- б) договор об отчуждении исключительного права;
- в) договор цессии.

2. Договоры о передаче отдельных прав на имущество с сохранением за прежним правообладателем его титула:

- а) договоры о передаче вещей во владение, пользование;
- б) договоры о предоставлении прав на использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации;
- в) договоры об уступке отдельных прав в обязательстве.

3. Договоры, в результате которых создается и передается имущество:

- а) договоры на выполнение работ (о создании овеществленного объекта);
- б) договоры авторского заказа.

В приведенной системе различия между отдельными группами договоров достаточно очевидны. Вместе с тем в целях настоящего исследования

¹ Соответствующий вывод позволяет сделать п. 6. ст. 39.27 ЗК РФ, согласно которому соглашение о перераспределении земель (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, должно содержать обязательство по обеспечению образования земельных участков, включая распределение бремени расходов, связанных с выполнением расходов по образованию земельных участков, а также информацию о правах, возникающих на образуемые земельные участки. См. также: ст. 39.29 ЗК РФ; Письмо Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 г. № ОГ-Д23-1682 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² Нетбай Е. М. Договор об отчуждении исключительного права по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 53.

представляется необходимым разграничить договоры об отчуждении вещей от иных договоров о передаче имущества без сохранения прав за прежним правообладателем, а также от договора авторского заказа, который также можно отнести к договорам о передаче имущества без сохранения прав за прежним правообладателем.

Основное различие между договором об отчуждении вещи и договором цессии заключается в характере передаваемых прав: по договору об отчуждении вещи осуществляется передача права собственности на вещь, по договору цессии передается обязательственное право. В обязательственных правах, существующих в отличие от вещных прав в рамках относительной модели правоотношения, правообладатель не имеет прямой связи с имущественным благом¹. В связи с этим предметом договоров об отчуждении вещей является вещь, предметом договора цессии – право требования. Различия в характере передаваемых прав, а также в предмете сравниваемых договоров обуславливают различия в их существенных условиях, порядке заключения, ответственности сторон.

Договор об отчуждении вещей и договор об отчуждении исключительных прав также различаются между собой в характере передаваемых прав. В отличие от права собственности, имеющего своим объектом вещь, исключительные права существуют на исключительные объекты. Предметом договора об отчуждении исключительного права выступает исключительное право, которое характеризуется видом нематериального объекта, совокупностью правомочий, сроком действия, иногда территорией. «Идеальность объекта, – справедливо отмечает В.В. Ровный, – препятствует самостоятельному его отчуждению, поэтому вместо него отчуждается исключительное право (на данный объект)»². Земельный участок, передаваемый по договору об отчуждении вещи, характеризуется, например, границами, местоположением (адресом), площадью, целевым назначением и (или) разрешенным использованием. Рассматриваемые

¹ См.: Ровный В. В. Продажа имущественных прав (обращаясь к правилу п. 5 ст. 454 ГК РФ) // Правоведение. 2003. № 1. С. 90.

² Там же. С. 89.

договоры различаются также существенными условиями, условиями недействительности договоров, порядком заключения, исполнением договоров, видами мер ответственности.

Согласно п. 1 ст. 1228 ГК РФ договором авторского заказа является договор, в соответствии с которым одна сторона (автор) обязуется по заказу другой стороны (заказчика) создать определенное договором произведение науки, литературы или искусства на материальном носителе или в иной форме. В соответствии с п. 2 ст. 1288 ГК РФ договором авторского заказа может быть предусмотрено отчуждение заказчику исключительного права на произведение, которое должно быть создано автором. Договор об отчуждении вещей и договор авторского заказа, помимо того что отличаются друг от друга характером передаваемых прав, предметом договора, существенными условиями, порядком заключения, исполнением и видами мер ответственности, имеют различие также в целевой направленности договоров. Договор авторского заказа отличается, прежде всего, направленностью на создание произведения науки, литературы или искусства. Кроме этого, авторами произведений науки, литературы или искусства могут выступать только физические лица. В договорах об отчуждении вещей сторонами могут быть различные субъекты гражданского права.

Итак, сравнительный анализ договоров об отчуждении вещей с иными договорами о передаче имущества без сохранения прав за прежним правообладателем позволяет сделать вывод о том, что первые отличаются от последних характером передаваемого права, предметом договора, его существенными условиями, а также субъектным составом сторон договора.

В гражданско-правовой науке высказывается мнение о том, что договорами об отчуждении вещей являются договоры о создании юридических лиц¹. К таким

¹ См.: Ломидзе О. Г. Указ. соч. С. 106; Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007. С. 423; Волочай Ю. А. Гражданско-правовая конструкция приобретения права собственности по договору: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2010. С. 56; Буртовая Е. И. Указ. соч. С. 158.

сделкам исследователи¹ относят учредительные договоры товариществ (п. 2 ст. 70, п. 2 ст. 83 ГК РФ), договор о создании акционерного общества (п. 1 ст. 98 ГК РФ, п. 5 ст. 9 ФЗ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»²), договор об учреждении общества с ограниченной ответственностью (п. 1 ст. 89 ГК РФ, п. 5 ст. 11 ФЗ от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»³), уставы производственных и потребительских кооперативов (п. 2 ст. 106.2, п. 2 ст. 123.2 ГК РФ).

Договоры о создании юридических лиц уже достаточно давно принято признавать самостоятельной группой договоров, несмотря на то что для их обозначения используется различная терминология. Так, например, М.И. Брагинский⁴ называл такие договоры «договорами о создании коллективных образований», Д. В. Ломакин⁵ обозначает их как «корпоративные договоры», Ю.В. Романец⁶ – как «общецелевые договоры», Ю.С. Харитонова⁷ – как «договоры об объединении». Особое место договоры о создании юридических лиц занимают в системе гражданско-правовых договоров в силу того, что отличаются направленностью не на достижение конкретной экономической

¹ Ломидзе О. Г. Указ. соч. С. 106; Алексеев В. А. Указ. соч. С. 423; Буртовая Е. И. Указ. соч. С. 158.

² СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

³ СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

⁴ См.: Брагинский М. И. Договоры, направленные на создание коллективных образований // Право и экономика. № 3. 2003. С. 51.

⁵ По мнению Д. В. Ломакина, корпоративные договоры – это договоры, направленные на возникновение, изменение или прекращение корпоративных правоотношений. Как считает ученый, в систему корпоративных договоров помимо договоров, направленных на учреждение корпораций, входят также договоры о реорганизации корпораций (договоры о слиянии и присоединении корпораций) и договоры о совместной деятельности (см.: Ломакин Д. В. Корпоративные правоотношения как составная часть системы гражданских правоотношений: на примере хозяйственных обществ: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2009. С. 260).

⁶ Ю. В. Романец, определяя общецелевые договоры как договоры, направленные на организацию совместной деятельности двух и более лиц в целях достижения общего для них результата, в то же время подразделяет данные договоры на договоры, целью которых является создание юридического лица, и договоры, целью которых является совместная деятельность без образования юридического лица (см. подробнее: Романец Ю. В. Указ. соч. С. 139–146).

⁷ В число договоров об объединении Ю. С. Харитонова также включает договоры о создании неправосубъектных образований (образований, не являющихся юридическими лицами), например, такие как: договоры о создании консорциума, синдиката, холдинга, финансово-промышленной группы и др. (см. подробнее: Харитонова Ю. С. Указ. соч. С. 170).

(юридической) цели, например, передать имущество в собственность другого лица, а на организацию деятельности лиц, преследующих единую цель – создание юридического лица¹. Именно данная направленность предопределяет всю специфику рассматриваемых договоров, тем самым позволяя отграничить их от договоров об отчуждении вещей.

Предметом договоров о создании юридических лиц выступает совместная деятельность учредителей (участников) по созданию такого юридического лица². Предметом договора об отчуждении вещей, как уже не раз отмечалось выше, являются вещи.

Особый предмет договора о создании юридического лица не мог не отразиться на его существенных условиях. Законодатель устанавливает для него широкий перечень существенных условий, что нехарактерно для договоров об отчуждении вещей. В качестве примера можно привести договор об учреждении общества с ограниченной ответственностью. Согласно п. 5 ст. 11 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» данный договор должен содержать следующие существенные условия: порядок осуществления учредителями совместной деятельности по учреждению общества, размер уставного капитала общества, размер и номинальную стоимость доли каждого из учредителей общества, а также размер и порядок оплаты таких долей в уставном капитале общества. В случае отсутствия хотя бы одного из перечисленных условий договор об учреждении общества не может считаться заключенным³.

¹ См. подробнее: Романец Ю. В. Указ. соч. С. 140.

² Договоры о создании юридических лиц некоторые исследователи справедливо рассматривают как одну из разновидностей договора о совместной деятельности (договора простого товарищества (ст. 1064 ГК РФ)), которые, однако, в отличие от данного договора, направлены на создание юридических лиц (см. подробнее: Сикачев М. Н. Договоры о создании юридических лиц в российском гражданском законодательстве // Нотариус. 2010. № 2. С. 18; Харитонова Ю. С. Договоры об объединении как самостоятельный тип договоров // Вестник Пермского университета. 2012. № 3. С. 168).

³ См. также: Постановление ФАС Поволжского округа от 11.09.2006 г. по делу № А55-16559/2005-13, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.02.2007 г. № Ф08-7075/2006; Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2010 г. № 07АП-312/10 по делу № А45-163/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

Как известно, сторонами гражданско-правовых договоров могут быть субъекты гражданского права, действующие, как правило, по своей воле и в своем интересе (п. 2 ст. 1 ГК РФ). Сторонами договора об отчуждении вещей выступают отчуждатель вещи и её приобретатель. Сторонами договора о создании юридического лица являются учредители такого юридического лица, которые вносят вещи в качестве вклада в уставной (складочный) капитал создаваемого юридического лица в порядке исполнения договора о совместной деятельности. Само создаваемое юридическое лицо, поскольку еще не существует, не может являться стороной данного договора. При внесении движимых вещей в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица право собственности юридического лица на эти вещи возникает не ранее государственной регистрации самого юридического лица. При внесении недвижимых вещей в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица право собственности на эти вещи у юридического лица возникает лишь с момента государственной регистрации данного права за юридическим лицом, но не ранее государственной регистрации самого лица¹. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что в договоре о создании юридических лиц отсутствует такой неперенный участник любого отчуждательного договора, как приобретатель вещи. Соответственно, договор о создании юридического лица нельзя рассматривать как двусторонний договор об отчуждении.

Договоры о создании юридических лиц отличаются от договоров об отчуждении вещей специальным правовым регулированием, которое призваны обеспечивать положения гл. 55 ГК РФ, посвященные простому товариществу. Так, в данную главу включены правила, применимые к любым отношениям по совместной деятельности, независимо от того, на что конкретно она направлена. Безусловно, особенности той или иной общей цели могут требовать

¹ См.: п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

специфического регулирования. Однако эта специфика является вторичной и может стать основой для формирования конкретного вида договора в рамках единого типа договоров о совместной деятельности¹.

В то же время, несмотря на различия в правовом регулировании, положения отдельных видов договоров об отчуждении вещей могут применяться к договорам о создании юридических лиц. Отношения совместной деятельности по созданию юридического лица достаточно разнообразны и включают в себя в том числе отношения по передаче вещи в качестве вклада в уставной (складочный) капитал создаваемого юридического лица, которые подпадают под правовое регулирование таких отчуждательных договоров, как договор купли-продажи земельного участка или договор мены участка. Безусловно, учредители вносят вещи не с целью их передачи в собственность создаваемого юридического лица, а с целью формирования имущественной основы деятельности будущего юридического лица. Однако, как справедливо отмечает Ю. В. Романец, наличие норм соответствующих институтов позволит сделать правовое регулирование отношений по внесению вещи в качестве вклада более полным и ответить на многие вопросы, например, вопросы о том, какие условия, касающиеся вкладов учредителей, являются существенными и поэтому должны быть согласованы сторонами при заключении договора о создании юридического лица².

Итак, договор о создании юридического лица не является договором об отчуждении вещи. Вещи вносятся в качестве вклада в уставной (складочный) капитал создаваемого юридического лица на основании договора о создании юридического лица. Однако это не препятствует использовать по отношению к договорам о создании юридических лиц положения отдельных видов договоров об отчуждении вещей.

Как представляется, положения отдельных видов договоров об отчуждении вещей в вопросах, касающихся передачи вещей из собственности одного лица в

¹ См. подробнее: Романец Ю. В. Указ. соч. С. 141.

² Там же. С. 143–145.

собственность другого, подлежат применению к сделке, связанной с реорганизацией юридических лиц, – передаточному акту. Вместе с тем это не является свидетельством того, что рассматриваемая сделка является отчуждательной¹. Во-первых, основной целью реорганизации юридического лица и, соответственно, сделки, связанной с реорганизацией юридических лиц, является не передача имущества в собственность другого лица, а изменение субъектного состава существующих гражданских правоотношений². В связи с чем, как представляется, реорганизация юридических лиц характеризуется универсальным правопреемством, в то время как отчуждение земельного участка – транслятивным правопреемством. Во-вторых, при определенных формах реорганизации юридических лиц (слиянии, разделении и выделении) в момент утверждения передаточного акта отсутствует такой субъект, как приобретатель земельного участка.

Некоторые ученые³ полагают, что отчуждательным договором является соглашение об отступном (ст. 409 ГК РФ). Как представляется, поскольку основной целью заключения соглашения об отступном является прекращение основного обязательства, данное соглашение не может быть договором об отчуждении. В то же время данное обстоятельство не исключает возможности применения в случае передачи должником в качестве отступного земельного участка нормативных положений отдельных видов договоров об отчуждении земельных участков.

Не являются отчуждательными договоры, порождающие право общей собственности на вещь, однако не влекущие передачу права собственности на такую вещь от одного лица к другому лицу. В качестве примера можно привести

¹ В юридической литературе высказывается точка зрения о том, что сделки, связанные с реорганизацией юридических лиц, являются отчуждательными сделками (см.: Волочай Ю. А. Указ. соч. С. 56; Горяевчева Е. А. Указ. соч. С. 134).

² См. подробнее: Марков П. А. Реорганизация коммерческих организаций: проблемы теории и практики: Монография. М.: Норма; Инфра-М, 2012 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

³ См.: Буртовая Е. И. Указ. соч. С. 159.

договор простого товарищества (договор о совместной деятельности) (ст. 1041, 1043 ГК РФ). Как отмечает О. Г. Ломидзе, первоначальный правообладатель в результате совершения подобных договоров сохраняет субъективное право собственности на весь объект, однако ограничивает свое право правами сособственника (сособственников). Таким образом, в указанных случаях не происходит передача вещи из собственности одного лица в собственность другого и наблюдается особое правоустанавливающее приобретение права – права, равного по силе и аналогичного праву правообладателя¹.

Итак, изложенное позволяет сделать вывод о том, что к числу договоров об отчуждении вещей относятся следующие договоры: купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды с правом выкупа, соглашение о перераспределении земельных участков.

Договор об отчуждении является основанием распоряжения земельного участка лицом, которому данный участок в силу закона не может принадлежать на праве собственности (п. 2 ст. 235, п. 1 ст. 238 ГК РФ). При этом законодатель не определяет, посредством какого конкретно договора должно производиться такое отчуждение. В связи с этим можно предположить, что в рассматриваемом случае договором об отчуждении земельного участка может быть любой отчуждательный договор, в том числе и договор аренды земельного участка с правом его выкупа, однако при условии, что переход права собственности на земельный участок по данному договору произойдет в течение года с момента возникновения права собственности на этот участок у его отчуждателя.

Такой договор об отчуждении земельного участка, как договор мены земельного участка, является основанием отчуждения при обмене земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в

¹ Однако при переходе доли в праве общей собственности от одного сособственника к другому происходит отчуждение, перенос границ правомерного поведения: расширение этих границ для второго собственника путем их снятия относительно поведения первого (см. подробнее: Ломидзе О. Г. Указ. соч. С. 84).

соответствии с утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты (см. ст. 39.21 ЗК РФ).

Административный акт является необходимым основанием возникновения права собственности при безвозмездной приватизации земельных участков. При этом перечень случаев, в которых основанием возникновения права собственности на земельные участки выступает административный акт, с 1 марта 2015 г. изменился.

При безвозмездной приватизации земельных участков основанием отчуждения земельных участков выступает не договор дарения земельного участка, а административный акт, на основании следующего. В силу п. 1 ст. 572 ГК РФ договором дарения признается соглашение, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность. В гражданско-правовой науке¹ к числу признаков дарения относят различные признаки. Однако среди них принято выделять два наиболее важных: это намерение одарить одаряемого и безвозмездность дарения.

Как указывал В.И. Синайский, дарение есть, прежде всего, акт щедрости. Поэтому нет дарения там, где нет у лица желания одарить другое лицо (*animus donandi*). Это намерение лица одарить направлено обыкновенно на безвозмездное перенесение права собственности и других вещных прав. Нет намерения одарить, если даритель исполняет какую-либо обязанность. Но будет иметь место

¹ См.: Умов В. А. Дарение, его понятие, характеристические черты и место в системе права. М., 1876. С. 5–14; Мейер Д. И. Указ. соч. С. 275–278; Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 336–338; Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. С. 330–335.

намерение одарить там, где даритель был вынужден сделать дар вследствие нравственной или иной побудительной причины¹.

Второй юридически значимой характерной чертой дарения признается его безвозмездный характер. Дарение не предполагает встречного удовлетворения дарителя со стороны одаряемого. Любого рода предоставление противоречит правовой природе дарения. Вследствие чего даритель не имеет права требовать от одаряемого какого-либо встречного удовлетворения.

Отношения, возникающие между публичными образованиями и физическими и юридическими лицами по поводу безвозмездной приватизации земельных участков, лишены основного признака дарения, а именно намерения одарить, совершить акт щедрости: на публичное образование возлагается обязанность по отчуждению земельных участков отдельным категориям граждан и юридических лиц. Причем данная обязанность обусловлена необходимостью решения различных социальных задач, возникающих перед государством, например, оказание имущественной поддержки отдельным категориям граждан. Социальные задачи «объясняют» также безвозмездный характер приватизации земельных участков.

Безвозмездная передача земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования осуществляется в соответствии с законами, разграничивающими предметы ведения и полномочия органов публичной власти. Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям могут принадлежать только земельные участки, необходимые им для осуществления публичных функций и полномочий, возложенных на них законодателем. Общий порядок передачи земельных участков закреплен в п. 11 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в

¹ См.: Синайский В. И. Русское гражданское право. Киев, 1912. С. 251.

собственность другого публичного образования»¹. Передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную собственность и наоборот осуществляется на основании решений Правительства РФ, а из собственности субъектов РФ в муниципальную собственность – на основании решений исполнительных органов государственной власти субъектов РФ. Указанными решениями утверждаются перечни передаваемых земельных участков.

Таким образом, отчуждение земельных участков при безвозмездной передаче таких участков из собственности одного публичного образования в собственность другого осуществляется на основании акта органа публичной власти.

В то же время юридическая природа безвозмездной передачи земельных участков является малоисследованной в юридической литературе. Большинство современных исследователей справедливо подчеркивают гражданско-правовую природу отношений по безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования. Однако нет единства мнений относительно того, какой конкретно юридический факт лежит в основе такой передачи. Одни ученые², в связи с тем, что отношения по безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования входят в предмет гражданско-правового регулирования,

¹ Исключение составляет безвозмездная передача военного недвижимого имущества, а также безвозмездная передача земельных участков, порядок передачи которых с 1 марта 2015 г. регламентируется ЗК РФ (см. подробнее: ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»; ст. 39.30–30.32 ЗК РФ).

² См. подробнее: Дозорцев В. А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. С. 242; Суханов Е. А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый Гражданский кодекс // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С. А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. М., 1998.

считают, что в основе такой передачи должна быть гражданско-правовая сделка, другие¹ – полагают, что административный акт.

Д.В. Пятков предлагает три варианта решения спорного вопроса: рассматривать отношения по безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования в рамках института дарения; сформировать институт безвозмездной передачи земельных участков, включающий как дарение, так и отчуждение земельных участков между публичными образованиями; образовать институт безвозмездной передачи земельных участков наряду с институтом дарения². Для признания рассматриваемого соглашения договором дарения оно должно отвечать всем признакам последнего.

Возникающие между публичными образованиями по поводу безвозмездной передачи земельных участков отношения лишены, прежде всего, такого признака дарения, как намерение одарить. Земельные участки передаются из собственности одного публичного образования в собственность другого в силу так называемого «принципа строго целевого характера публичного имущества»: в собственности публичного образования может находиться лишь такое имущество, которое непосредственно предназначено для решения публичных задач, стоящих перед таким публичным образованием³. В связи с этим в случаях, установленных федеральными законами, на публичных собственниках возлагается обязанность по передаче принадлежащих им участков в собственность других публичных

¹ Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Сотникова М. С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики: монография. М.: «Новый индекс», 2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² Пятков Д. В. Участие Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований в гражданских правоотношениях: на примере разграничения государственной собственности. СПб., 2003. С. 202.

³ См. подробнее: Гаджиев Г. А. Конституционные основы современного права собственности // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 30-41; Мадьярова А. В. Порядок перераспределения и разграничения государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система (подготовлен для системы КонсультантПлюс).

образований¹. «Принцип строго целевого назначения публичного имущества» «объясняет» также безвозмездный характер передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования.

Таким образом, сказанное позволяет сделать вывод о том, что основанием отчуждения земельных участков при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования является административный акт, а не договор дарения земельного участка.

Административный акт лежит в основе возникновения права собственности некоторых физических лиц, перечень которых определяется земельным законодательством. При этом данный перечень составляют физические лица, которые имеют право на бесплатное получение государственных, муниципальных земельных участков в свою собственность (ст. 39.19 ЗК РФ). Например, это многодетные семьи², Герои Социалистического Труда и полные кавалеры ордена Трудовой Славы³.

Сложный юридический состав как основание отчуждения земельного участка характерен, прежде всего, для случаев принудительного отчуждения земельных участков.

При отчуждении собственником земельного участка в случае невозможности сноса здания или сооружения, находящегося на его участке и принадлежащего на праве собственности другому лицу, основанием отчуждения земельного участка выступает сложный юридический состав, включающий в себя судебное решение,

¹ См.: п. 11 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования».

² См.: п. 6 ст. 39.5 ЗК РФ.

³ См., например: п. 4 ст. 3 ФЗ от 09.01.1997 г. № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда РФ и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» // СЗ РФ. 1997. № 3. Ст. 349; ст. 7, 14.2, 14.3 Закона Томской области от 04.10.2002 г. № 74-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

признающее право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором эта недвижимость расположена, и заключаемый на основании такого судебного решения договор купли-продажи земельного участка (п. ст. 235, п. 2 ст. 272 ГК РФ).

При отчуждении собственником земельного участка, используемого им с нарушением норм действующего законодательства (п. 2 ст. 235, ст. 284–286 ГК РФ), основанием отчуждения является сложный юридический состав, включающий в себя решение органа публичной власти об изъятии у собственника принадлежащего ему земельного участка, письменное согласие собственника участка исполнить данное решение и продать свой участок с публичных торгов, протокол торгов и договор купли-продажи земельного участка, заключенный по результатам торгов.

Что касается изъятия земельного участка для публичных нужд (п. 2 ст. 235, ст. 279–282 ГК РФ), то можно отметить следующее. В случае согласия собственника земельного участка с решением об изъятии принадлежащего ему участка для публичных нужд основанием отчуждения земельного участка является сложный юридический состав, состоящий из таких элементов, как решение об изъятии участка и соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа (договор купли-продажи земельного участка). В случае несогласия собственника земельного участка с решением об изъятии у него участка либо при недостижении с ним соглашения о выкупной цене и других условиях выкупа орган, который принял решение об изъятии, вправе в судебном порядке предъявить к нему иск о понуждении к заключению соглашения о выкупной цене и других условиях выкупа (договор купли-продажи земельного участка). Основанием отчуждения земельного участка в таком случае будет выступать сложный юридический состав, элементами которого являются решение об изъятии земельного участка для публичных нужд, соответствующие судебное решение и соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа (договор купли-продажи земельного участка). Вполне возможно, что с согласия

собственника ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для публичных нужд, другой земельный участок (п. 3 ст. 281 ГК РФ). Тогда в состав сложного юридического состава будет входить не договор купли-продажи земельного участка, а смешанный договор (договор мены и купли-продажи).

В юридической литературе можно встретить позицию о том, что основанием отчуждения при согласии собственника земельного участка на изъятие принадлежащего ему участка для публичных нужд сложный юридический состав не является. Есть исследователи¹, которые полагают, что в рассматриваемом случае основанием отчуждения земельных участков выступает только соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа. Вместе с тем при рассмотрении споров, связанных с изъятием путем выкупа земельных участков для публичных нужд, суды прежде всего интересуют вопрос о том, был ли соблюден порядок изъятия, предусмотренный ст. 279–282 ГК РФ, в частности, было ли принято решение об изъятии участка². В рамках процедуры изъятия земельного участка одного только соглашения для выкупа этого участка недостаточно. При отсутствии решения об изъятии земельного участка для публичных нужд суд приходит к выводу о том, что выкуп земельного участка был осуществлен с нарушением установленного законом порядка изъятия, в связи с чем признает соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа ничтожной сделкой³.

Итак, для принудительного отчуждения земельных участков характерным основанием является сложный юридический состав, в обязательном порядке включающий в себя договор купли-продажи земельного участка⁴, а также

¹ См.: Горохов Д. Б. Правовое регулирование сделок с земельными участками: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998. С. 32; Кабытов Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 66.

² См., например: Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2008 г. по делу № А08-3867/07-8-19 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

³ См.: Постановление ФАС Уральского округа от 29.11.2007 г. № Ф09-9787/07-С6 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

⁴ Исключение составляет изъятие земельных участков для публичных нужд, когда взамен изымаемого земельного участка предоставляется равноценный земельный участок (см. п. 3 ст. 281 ГК РФ).

административный акт или судебное решение, либо административный акт и судебное решение одновременно¹. Наличие административного акта объясняется участием в отношениях государственных или муниципальных образований, а наличие судебного решения – принудительным характером отчуждения земельных участков. Наличие договора купли-продажи земельного участка в перечисленных случаях основывается на положении, содержащемся в п. 3 ст. 35 Конституции РФ, в соответствии с которым принудительное отчуждение имущества может быть осуществлено при условии предварительного и равноценного возмещения.

Единственным случаем принудительного отчуждения земельного участка, в котором основанием отчуждения земельного участка является один юридический факт (договор об отчуждении земельного участка), – это отчуждение собственником земельного участка, который в силу закона не может принадлежать ему, без судебного решения. Законодатель предоставляет такому лицу право осуществить отчуждение принадлежащего ему участка в течение года с момента возникновения права собственности на него. Если в предусмотренный срок земельный участок не будет отчужден, то такой участок по решению суда продается с торгов или передается в публичную собственность (см. п. 2 ст. 238 ГК РФ).

Отдельного анализа требует приватизация земельных участков. В соответствии с земельным законодательством, действовавшим до 1 марта 2015 г., в большинстве случаев приватизации основанием отчуждения земельных участков выступал сложный юридический состав, состоящий из таких элементов, как административный акт и договор купли-продажи земельного участка, и лишь в случаях, предусмотренных законом, основанием отчуждения земельного участка являлся административный акт.

¹ Речь идет прежде всего о случае, когда собственник земельного участка не соглашается с решением об изъятии у него участка для публичных нужд (ст. 282 ГК РФ).

После 1 марта 2015 г. наиболее распространенными основаниями отчуждения земельных участков выступают не сложные юридические составы, а простые (единичные) основания отчуждения земельных участков (договор купли-продажи земельного участка, административный акт). При этом простые (единичные) основания отчуждения земельных участков характерны для случаев приватизации земельных участков, предусмотренных нормами земельного законодательства, а сложные юридические составы остались характерными для отчуждения земельных участков, предусмотренного специальным законодательством о приватизации.

Учитывая сказанное, в рамках настоящего параграфа проанализированы случаи приватизации земельных участков, предусмотренные нормами земельного законодательства с 1 марта 2015 г., а также случаи приватизации, закрепленные специальным законодательством о приватизации.

Договор купли-продажи земельного участка является необходимым основанием отчуждения: земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственниками таких зданий, сооружений либо помещений в них; земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам; земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка и т.д. (см. пп. 6, 7, 9 п. 2 ст. 39.3, пп. 7 п. 1 ст. 39.14, пп. 1 п. 5, п. 7 ст. 39.17 ЗК РФ).

Сложный юридический состав, состоящий из таких элементов, как административный акт и договор купли-продажи земельного участка, как основание отчуждения земельных участков характерен для выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемых ими земельных участков (см. ст. 4, 9 ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

Закон о приватизации регулирует отношения по приватизации земельных участков (реорганизация унитарного предприятия в форме его преобразования в открытое акционерное общество (далее – ОАО) либо в общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) (пп. 1, 1.1 п. 1 ст. 13 Закона о приватизации); внесение земельного участка в качестве вклада в уставной капитал ОАО (пп. 9 п. 1 ст. 13)), которые, как правило, нельзя рассматривать как отношения по отчуждению по следующим причинам.

Преобразование предприятия в ОАО или ООО является одной из форм реорганизации юридического лица (пп. 1, 1.1 п. 1 ст. 13, ст. 37 Закона о приватизации). Как было указано выше, реорганизация юридических лиц является самостоятельным механизмом приобретения права собственности на земельные участки, отличным от механизма отчуждения земельных участков. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что при преобразовании унитарного предприятия в ОАО либо в ООО отчуждение земельного участка также не имеет места.

Внесение земельного участка в качестве вклада в уставной капитал ОАО может осуществляться двумя способами: при учреждении ОАО, а также в порядке оплаты размещаемых дополнительных акций при увеличении уставного капитала ОАО (п. 1 ст. 25 Закона о приватизации). Как было установлено выше, внесение земельного участка в качестве вклада в уставной капитал создаваемого ОАО осуществляется в порядке исполнения договора о создании акционерного

общества, который имеет отличную от договора об отчуждении земельного участка правовую природу. Однако отчуждение земельного участка имеет место при внесении земельного участка в качестве вклада в уставной капитал ОАО в порядке оплаты размещаемых дополнительных акций при увеличении уставного капитала ОАО. Посредством такого внесения земельный участок переходит в собственность акционерного общества, а публичный собственник становится собственником дополнительных акций ОАО. Основанием отчуждения земельного участка выступает сложный юридический состав, состоящий из решения публичного собственника о приватизации земельного участка (п. 1 ст. 25 Закона о приватизации) и договора мены земельного участка.

От приватизации земельных участков необходимо отличать продажу «свободных» земельных участков, находящихся в публичной собственности, в собственность юридических лиц и граждан. Приватизация земельных участков представляет собой «первичный рынок земли»: приватизации подлежат только те земельные участки, которые уже были предоставлены физическим и юридическим лицам на иных, кроме права собственности, правах, либо на них расположены объекты недвижимости. В связи с чем перечисленные земельные участки, в случае их приватизации на платной основе, предоставляются без проведения торгов (см. п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ). Продажа «свободных» земельных участков представляет собой «вторичный рынок земли»: приобретателями земельных участков могут быть любые физические и юридические лица, вследствие чего такие участки предоставляются только на торгах (см. п. 1 ст. 29.3 ЗК РФ). Однако, несмотря на перечисленные различия, основанием отчуждения «свободных» земельных участков, так же как и при приватизации земельных участков на платной основе, выступает договор купли-продажи земельного участка.

Проведенное в рамках настоящего параграфа исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. К числу договоров об отчуждении земельных участков относятся договоры: купли-продажи, дарения, мены, ренты, аренды с правом выкупа, соглашение о перераспределении земельных участков.

2. Именно административный акт, а не договор дарения является основанием отчуждения земельных участков при безвозмездной передаче таких участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования, а также при безвозмездной передаче физическим и юридическим лицам находящимся в государственной или муниципальной собственности земельных участков.

3. С 1 марта 2015 г. договор купли-продажи земельного участка, а не сложный юридический состав выступает основанием возмездного отчуждения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность юридических лиц и граждан. Сложные юридические составы остались характерными для оснований принудительного отчуждения земельных участков, а также оснований отчуждения земельных участков, предусмотренных специальным законодательством о приватизации.

Глава 3. Особенности обязательства, возникающего при отчуждении земельного участка

3.1. Стороны и содержание обязательства, возникающего при отчуждении земельного участка

С учетом п. 1 ст. 307 ГК РФ обязательство по отчуждению земельного участка можно определить как обязательство, в силу которого одно лицо (отчуждатель) обязано совершить передачу земельного участка в собственность другого лица (приобретателя). Сторонами обязательства по отчуждению земельного участка выступают отчуждатель земельного участка и приобретатель земельного участка. Б.Б. Черепяхин писал: «Для отчуждения имущества требуется наличие у отчуждателя отчуждаемого права, а также правовой способности распорядиться этим правом лично или через представителя»¹. Соответственно, отчуждателем земельного участка может быть лицо, обладающее правом собственности на такой участок², а также правовой возможностью распорядиться этим правом.

Согласно нормам гражданского законодательства субъектами права собственности на земельные участки и, соответственно, лицами, имеющими право отчуждать земельные участки, могут быть РФ, субъекты РФ, муниципальные образования в лице соответствующих органов, физические и юридические лица (п. 1, 2 ст. 125, ст. 212–215 ГК РФ).

Говоря о физических и юридических лицах как об отчуждателях земельных участков, представляется необходимым отметить следующее. Гражданин имеет право самостоятельно отчуждать принадлежащий ему земельный участок только

¹ Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., 1962. С. 40.

² Исключение составляет обязательство по отчуждению земельного участка, возникающее на основании договора об отчуждении «будущего» земельного участка (см. п. 2 ст. 455 ГК РФ). Отчуждателем в таком обязательстве может быть лицо, не являющееся собственником земельного участка. См. подробнее об этом далее.

с момента достижения им 18 лет, именно с этого момента он становится полностью дееспособным (за исключением случаев вступления в брак до этого возраста или эмансипации)¹. Несовершеннолетнему в возрасте от 14 до 18 лет для отчуждения земельного участка требуется письменное согласие его законных представителей (п. 1 ст. 26 ГК РФ).

Отчуждателями земельных участков предполагаются не все юридические лица. Собственниками земельных участков могут быть коммерческие и некоммерческие организации, за исключением государственных или муниципальных унитарных предприятий, а также государственных или муниципальных учреждений. Последним земельные участки могут принадлежать лишь на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды (ст. 264 ГК РФ, п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, п. 1, 2, 6 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Участие юридических лиц в обязательствах по отчуждению земельных участков на стороне отчуждателя определяется объемом их правоспособности. Коммерческие организации, по общему правилу, обладают общей правоспособностью. Ограничения по отчуждению земельных участков могут быть установлены законодательством или учредителями юридического лица, общим собранием участников. Специальную правоспособность имеют некоммерческие организации (за исключением учреждений), а также те юридические лица, в отношении которых в законе, учредительных документах содержится указание на их специальную правоспособность. Из специальной правоспособности могут следовать ограничения по отчуждению юридическим лицом принадлежащего ему земельного участка, если это выходит за пределы его деятельности, указанной в учредительных документах.

Законодатель также может устанавливать иные ограничения по отчуждению юридическим лицом принадлежащего ему земельного участка. Так, например,

¹ Если только он не признан судом недееспособным или ограниченно дееспособным по основаниям, установленным ст. 29–30 ГК РФ.

законодатель закрепляет для акционерного общества и общества с ограниченной ответственностью особый порядок заключения так называемых «крупных сделок», предметом которых могут быть и земельные участки (ст. 78, 79 ФЗ «Об акционерных обществах»; ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). Соответствующие сделки должны быть одобрены советом директоров (наблюдательным советом) общества или собранием участников общества.

Нормы земельного законодательства предусматривают случаи, когда отчуждателем земельного участка может быть иное, чем собственник, лицо. С 1 марта 2015 г. при условии наличия утвержденных правил землепользования и застройки поселения распоряжаться неразграниченными земельными участками в пределах такого поселения вправе его органы местного самоуправления. Орган местного самоуправления муниципального района вправе распоряжаться неразграниченными земельными участками, расположенными на межселенных территориях муниципального района, а также земельными участками, расположенными на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при условии отсутствия утвержденных правил землепользования и застройки такого поселения. Органы местного самоуправления городских округов вправе распоряжаться неразграниченными земельными участками, расположенными лишь на территории таких округов (см. п. 2 ст. 3.3 ст. Закона о введении в действие ЗК РФ).

В отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге правила по их распоряжению останутся прежними, и, по общему правилу, соответствующими полномочиями наделены органы исполнительной власти Москвы и Санкт-Петербурга. Нормы, определяющие отчуждателя земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, будут распространяться и на земли такого города федерального

назначения, как Севастополь (см. п. 2 ст. 3.3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Исключения из перечисленных правил законодатель устанавливает по отношению к неразграниченным земельным участкам, которые предоставляются для размещения автомобильных дорог федерального, регионального и межмуниципального значения. Так, с 1 марта 2015 г. распоряжаться земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, вправе Росимущество, однако только со дня принятия Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства решения о целесообразности осуществления Росимуществом полномочий по распоряжению таким земельным участком (см. п. 2 ст. 3.3, п. 12 ст. 3.4 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Достаточно длительное время в судебной практике¹ доминировал подход, в соответствии с которым продавцом по договору купли-продажи недвижимого имущества в момент заключения данного договора может быть лицо, обладающее правом собственности на продаваемое недвижимое имущество. Суды при этом ссылались на положения ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которыми собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения имуществом, в связи с чем договоры купли-продажи, заключенные до момента приобретения продавцом права собственности на такое имущество, объявлялись ничтожными. В то же время данный подход противоречил п. 2 ст. 455 ГК РФ, в соответствии с которым предметом договора купли-продажи может быть как недвижимое имущество, имеющееся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и недвижимое имущество, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем.

¹ См., например: Постановление ФАС Московского округа от 18.02.2009 г. № КГ-А41/12649-08 по делу № А41-К1-9691/07; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.01.2009 г. № Ф08-7981/2008 по делу № А53-7262/2007-С2-41 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

В гражданско-правовой науке по рассматриваемому вопросу сложились различные точки зрения. Одни ученые¹ указывали на то, что недвижимое имущество не может быть по договору купли-продажи будущей вещью, так как право собственности на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации и до государственной регистрации недвижимое имущество не может быть объектом гражданского оборота. Другие авторы² справедливо полагали, что недвижимое имущество может быть предметом договора купли-продажи будущей вещи. Важно, чтобы право собственности на недвижимое имущество было зарегистрировано и приобретено продавцом к моменту передачи права собственности на это имущество покупателю, т.е. на момент государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

По мнению Р.С. Бевзенко³, при заключении договора купли-продажи продавец принимает на себя обязательство передать недвижимое имущество в собственность покупателя; между тем распоряжение недвижимостью как таковое происходит в момент ее передачи в собственность. Таким образом, имеются все основания разделять два момента: момент заключения договора об отчуждении недвижимого имущества и момент передачи такого имущества в собственность отчуждателя. И если для заключения договора об отчуждении отчуждатель не должен быть собственником, то для передачи недвижимого имущества в

¹ См., например: Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. М., 2003. С. 42 (Автор комментария – В. П. Мозолин); Комментарий к ГК РФ. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. С. 20 (Автор комментария – А. А. Павлов); Павлов А. А. Некоторые вопросы учения о невозможности исполнения // Очерки по торговому праву. Ярославль, 2004. Вып. 11. С. 57–60.

² См., например: Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости. Томск, 2002. С. 102; Тузов Д. О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М., 2007. С. 178–179; Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

³ Бевзенко Р. С. Квалификация и последствия сделок с будущей недвижимой вещью. Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 88.

собственность он должен обладать правом на это имущество, ведь именно отчуждатель наделяет приобретателя правом собственности¹.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» подтвердил возможность заключения договора купли-продажи недвижимого имущества продавцом, который не является собственником такого имущества, однако который создаст или приобретет право собственности на это имущество в будущем. Причем в постановлении по этому поводу дается следующее разъяснение: параграф 7 гл. 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности на которое у продавца в момент заключения договора не зарегистрировано, но по условиям этого договора возникнет у него в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи). Отсутствие у продавца в момент заключения договора купли-продажи недвижимости права собственности на эту недвижимость не является основанием для признания такого договора недействительным (п. 1). Пленум ВАС РФ также указал на то, что положения, содержащиеся в рассматриваемом постановлении, подлежат применению в случаях, когда предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, заключенного между гражданами и (или) юридическими лицами, является земельный участок, который на момент заключения договора еще не образован в порядке, установленном федеральным законом (п. 10).

Как было обосновано в § 1.4 настоящей диссертации, договор об отчуждении будущей недвижимой вещи действительно может быть заключен между гражданами и (или) юридическими лицами в отношении земельного участка, который на момент заключения данного договора не образован в порядке, предусмотренном федеральным законом.

¹ Бевзенко Р. С. Указ. соч. С. 88.

Отчуждателями земельных участков могут выступать лица, которым в соответствии с нормами действующего законодательства такие участки не могут принадлежать на праве собственности. Как, например, в случае отчуждения иностранным лицом земельного участка сельскохозяйственного назначения, перешедшего ему по наследству (см. ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). В соответствии с п. 1 ст. 238 ГК РФ такое лицо обязано произвести отчуждение принадлежащего ему участка в течение одного года с момента возникновения права собственности на него.

Собственник земельного участка вправе наделить полномочиями по отчуждению принадлежащего ему земельного участка другое лицо, например, поверенного (п. 1 ст. 971, п. 1 ст. 975 ГК РФ), доверительного управляющего (ст. 1012 ГК РФ), комиссионера (п. 1 ст. 990, п. 1 ст. 996 ГК РФ), агента (ст. 1005 ГК РФ). Однако отчуждение будет иметь место не при передаче земельного участка перечисленным субъектам, а в момент государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя земельного участка к его приобретателю¹.

Совершенное лицами, не наделенными соответствующим уполномочием, действие по отчуждению земельного участка не влечет переход права собственности на земельный участок. В данном случае имеет место не отчуждение земельного участка, а первоначальное приобретение добросовестным приобретателем права собственности на земельный участок, и основанием такого приобретения выступает сложный юридический состав, предусмотренный ст. 302 ГК РФ².

Приобретателем земельного участка в соответствии с нормами гражданского законодательства могут быть различные субъекты гражданского права. Ограничения по отношению к субъектному составу на стороне приобретателя земельного участка, как правило, предусматриваются нормами специального

¹ См. подробнее об этом: § 3.3 настоящей работы.

² См. подробнее: Тузов Д. О. Отчуждение имущества неуправомоченным лицом: вопросы юридической квалификации договора // Законодательство. 2003. № 6. С. 16.

законодательства. При этом в основу каждого такого ограничения заложен определенный критерий:

1. Установление ограничений в зависимости от «территориальной расположенности» земельных участков обусловлено значимостью для государства таких земельных участков. Так, иностранные физические и юридические лица не могут приобрести в собственность земельные участки, находящиеся: на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ¹; в границах морского порта². Земельные участки, расположенные в границах морского порта, также не предоставляются в собственность индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, за исключением земельных участков, занятых портовыми гидротехническими сооружениями, созданными или приобретенными за счет средств инвесторов (индивидуальных предпринимателей или юридических лиц), а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, используемыми для осуществления деятельности в морском порту и принадлежащими на праве собственности индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, и искусственных земельных участков, созданных индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами на водных объектах в соответствии с ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³.

Ограничения по отношению к субъектному составу на стороне приобретателя законодатель устанавливает также для земельных участков, расположенных в

¹ См.: Указ Президента РФ от 09.01.2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // СЗ РФ. 2011. № 2. Ст. 268.

² См.: п. 2 ст. 28 ФЗ от 08.11.2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5557.

³ См.: п. 3, 4 ФЗ «О морских портах в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

пределах территорий закрытых административно-территориальных образований (далее – ЗАТО) и особых экономических зон. Сделки по приобретению в собственность земельных участков, находящихся на территории ЗАТО, либо иные сделки с такими участками вправе совершать только юридические лица, расположенные и зарегистрированные на территории ЗАТО, и граждане РФ, постоянно проживающие или получившие разрешение на постоянное проживание на территории ЗАТО, граждане РФ, работающие на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано ЗАТО¹. Приобрести в собственность земельные участки в границах особых экономических зон могут только арендаторы земельных участков – собственники созданных ими объектов недвижимости, расположенных на «арендованных» земельных участках. При этом арендовать земельные участки в границах особых экономических зон законодатель позволяет только резидентам особых экономических зон².

2. Ограничения, связанные с целевым назначением земельного участка. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, безусловно, имеют особое значение как средство производства сельскохозяйственной продукции. В связи с этим иностранным физическим и юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля перечисленных лиц составляет более чем 50 процентов, предоставляется право приобретать земельные участки сельскохозяйственного назначения только на праве аренды³.

3. Ограничения, обусловленные спецификой оснований отчуждения земельных участков, характером отношений, возникающих при отчуждении земельных участков, историческими особенностями формирования рынка земельных участков. Следует отметить, что данный критерий может

¹ См.: п. 1 ст. 8 Закона РФ от 14.06.1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1992. № 33. Ст. 1915.

² См.: ст. 9, 32 ФЗ от 22.07.2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в РФ» // СЗ РФ. 2005. № 30 (ч. 2). Ст. 3127.

³ См.: ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

предусматривать ограничения по отношению к субъектному составу не только на стороне приобретателя земельного участка, но и на стороне отчуждателя. Например, при изъятии земельных участков для государственных публичных нужд отчуждателями земельных участков могут быть физические и юридические лица (ст. 219–282, п. 1 ст. 49 ЗК РФ), а приобретателями таких участков – только публичные образования.

Из анализа гл. 33 ГК РФ следует, что законодатель не устанавливает каких-либо требований по отношению к субъектному составу плательщиков ренты. Получателями постоянной ренты могут быть физические лица и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п. 1 ст. 589 ГК РФ). Получателями же пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением могут быть только граждане (п. 1 ст. 596, 601 ГК РФ).

Отчуждателем в обязательстве, возникающем на основании договора аренды земельного участка с правом последующего выкупа такого участка, выступает арендодатель – собственник земельного участка, а приобретателем земельного участка – арендатор (ст. 606, 608, 624 ГК РФ).

Сторонами обязательств, возникающих при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования, являются только публичные образования.

Определенной спецификой обладают стороны обязательств, возникающих при продаже земельных участков, находящихся в публичной собственности, в частную собственность, а также при приватизации земельных участков. По статистическим данным Росреестра¹, в большинстве своем отчуждателями публичных земель выступают муниципальные образования. Так, муниципальными образованиями в 2009 г. было заключено 349 договоров об

¹ См.: сведения о деятельности Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] // Официальный интернет-сайт Росреестра. – Электрон. дан. – М., 2014. – URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения 01.10.2014).

отчуждении земельных участков, в 2010 г. – 162, в 2011 г. – 434, в 2012 г. – 694, в 2013 г. – 446. Российской Федерацией в 2009 г. был заключен 91 договор об отчуждении земельных участков, в 2010 г. – 156, в 2011 г. – 99, в 2012 г. – 30, в 2013 г. – 19. Субъектами Российской Федерации в 2009 г. заключено 18 договоров об отчуждении земельных участков, в 2010 г. – 27, в 2011 г. – 15, в 2012 г. – 13, в 2013 г. – 13.

Итак, сторонами обязательств по отчуждению земельных участков могут быть различные субъекты гражданского права с учетом изложенных выше особенностей.

В литературе подвергается критике содержащееся в ст. 307 ГК РФ определение обязательства, в соответствии с которым одна из сторон имеет только права, а другая – только обязанности. В то время как во многих обязательствах по отчуждению земельного участка каждая сторона имеет одновременно и субъективные права, и юридические обязанности.

В цивилистической литературе по этому поводу высказываются две различные точки зрения: одни ученые¹ определяют содержание обязательства как право одной стороны (кредитора) и корреспондирующую этому праву обязанность другой стороны (должника), другие² – справедливо рассматривают содержание обязательства как комплекс прав и обязанностей сторон. Так, по мнению С.В. Константиновой, «каждая сторона в обязательстве имеет и права, и обязанности, поэтому должник, исполнив свою обязанность (передав вещь кредитору), становится кредитором. Таким образом, в одном обязательстве каждый субъект выступает и на стороне должника, и на стороне кредитора»³. Однако следует иметь в виду, что в двустороннем обязательстве должник не

¹ См.: Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 73; Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 45.

² См.: Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975. С. 12; Толстой В. С. Исполнение обязательств. М., 1973. С. 11; Гражданское право России. Часть первая. Учебник / под ред. З. И. Цыбуленко. М., 1998. С. 346.

³ Гражданское право России. Часть первая. Учебник / под ред. З. И. Цыбуленко. М., 1998. С. 346.

становится кредитором, а является таковым с момента возникновения обязательства, при этом до определенного законом или условиями договора момента его право требовать от другой стороны исполнения ее обязанности (например, передачи денег за купленный товар) находится в пассивном состоянии.

Обязательства по отчуждению земельных участков в большинстве своем являются двусторонними. Исключение составляет лишь обязательство по отчуждению земельного участка, возникающее на основании договора дарения земельного участка.

Основная обязанность отчуждателя земельного участка, как в односторонних, так и в двухсторонних обязательствах по отчуждению земельного участка, – это обязанность передать земельный участок в собственность приобретателя.

Передачу земельного участка в собственность приобретателя необходимо отличать от фактической передачи земельного участка. Фактическая передача земельного участка влечет лишь возникновение титульного владения у приобретателя земельного участка. Однако и передача земельного участка в собственность приобретателя, и фактическая передача отчуждаемого земельного участка представляют собой действия, совершаемые во исполнение обязательства по отчуждению земельного участка (исключение составляют обязательства, возникающие на основании реальных договоров об отчуждении земельных участков). Более подробно каждое из перечисленных действий будет рассмотрено в § 2.2, 2.3 настоящей работы.

Отчуждатель земельного участка может обладать также дополнительными обязанностями. Так, например, собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения в случае продажи такого участка обязан в письменной форме поставить в известность высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, а в случаях, установленных законом субъекта РФ, уведомить орган местного самоуправления о своем намерении

продать земельный участок с указанием условий продажи (п. 2 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

В двусторонних обязательствах основной обязанностью приобретателя земельного участка является обязанность принять такой участок в собственность. Причем обязанность отчуждателя земельного участка осуществить передачу земельного участка в собственность приобретателя и обязанность приобретателя принять отчуждаемый земельный участок являются взаимообусловленными: отчуждатель совершает передачу земельного участка, которая необходима для исполнения обязанности по его принятию приобретателем. Вместе с тем отчуждатель и приобретатель имеют соответствующие права: право требовать передачи земельного участка и право требовать принятия земельного участка. Эти права и соответствующие обязанности возникают одновременно – с момента совершения действия по отчуждению земельного участка. Но обязанность принять исполнение и право требовать такого исполнения находятся, по выражению В.С. Толстого, «в пассивном состоянии»¹. Для того чтобы названные права и обязанности перешли в «активное» состояние, необходимо совершение отчуждателем действия по передаче земельного участка в собственность приобретателя и непосредственное принятие такого участка приобретателем.

В односторонних обязательствах по отчуждению земельных участков (обязательствах, возникающих на основании договора дарения земельного участка) приобретатель земельного участка не несет каких-либо обязанностей перед отчуждателем земельного участка. Приобретатель вправе отказаться от принятия земельного участка. Это право может быть осуществлено в любой момент до передачи земельного участка и даже не обусловлено наличием каких-либо уважительных причин. Приобретатель вправе отказаться от земельного участка без указания мотивов (если соблюдены формальные требования, предусмотренные п. 2 ст. 573 ГК РФ).

¹ Толстой В. С. Содержание относительных правоотношений // Советское государство и право. 1969. № 3. С. 129–130.

3.2. Особенности передачи земельного участка

Одной из основных обязанностей отчуждателя земельного участка является передача земельного участка приобретателю¹. Исполнение данной обязанности, по общему правилу, предполагает совокупность действий сторон обязательства по отчуждению земельного участка, включающую передачу земельного участка во владение приобретателя и подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче.

Передача земельного участка влечет возникновение титульного владения у приобретателя со всеми связанными с ним правовыми последствиями (ст. 305 ГК РФ)². «Подписанный сторонами акт удостоверяет передачу земельного участка; как документ он представляет собой вид письменного доказательства. Как и любое другое доказательство, он выполняет функцию подтверждения указанных в нем действий... Однако функция доказательства – не единственная функция передаточного акта. Так как в соответствии с законом обязанность передать земельный участок считается исполненной после *вручения и подписания* передаточного акта, оба эти действия в совокупности имеют значение для признания отчуждателя исполнившим обязанность передачи земельного участка»³.

Статья 556 ГК РФ устанавливает лишь один способ передачи земельного участка – вручение такого участка приобретателю. В то же время законодатель не устанавливает запрет на использование иных способов передачи земельного участка. Так, например, в соответствии с п. 2 ст. 224 ГК РФ, если к моменту заключения договора об отчуждении земельного участка такой участок уже

¹ Исключение составляют реальные договоры об отчуждении земельных участков.

² См. также: абз. 3 п. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

³ См.: Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество / Б. Л. Хаскельберг. Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 129–130.

находится во владении приобретателя, земельный участок признается переданным ему с этого момента (*traditio brevi manu*). В ст. 224 ГК РФ не указан такой способ передачи, как *constitutum possessorium*: отчужденный земельный участок остается у отчуждателя, например, на основании договора аренды земельного участка. В перечисленных способах передачи земельных участков, как справедливо полагал Б.Л. Хаскельберг, является целесообразным подписание передаточного акта¹. В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ обязанность отчуждателя по передаче участка признается исполненной после его вручения приобретателю и подписания передаточного акта. Так как, кроме вручения, иные способы передачи в приведенной статье не указываются, в ней не содержится указания о подписании при их использовании передаточного акта. Однако передача земельного участка приобретателю и этими способами представляет собой исполнение отчуждателем одноименной обязанности, и в подтверждение этого факта необходимо подписание передаточного акта².

Согласно ст. 224 ГК РФ вручением считается фактическое поступление вещи во владение приобретателя или указанного им лица. Толкование понятия «вручение» исключает возможность использовать этот способ передачи недвижимости в буквальном смысле. При отчуждении земельного участка такой участок вообще не подвергается перемещению, участок исключается из хозяйственной сферы отчуждателя и поступает в хозяйственную сферу приобретателя. В связи с этим под передачей недвижимости следует понимать поступление земельного участка в хозяйственную сферу приобретателя, обеспечение возможности осуществления им соответствующих правомочий. Формально моментом передачи земельного участка считается момент подписания

¹ П. 1 ст. 574, регламентирующий передачу земельного участка по договору дарения, предусматривает в качестве одного из способов передачи земельного участка вручение такого участка одаряемому, однако при этом не указывает на необходимость подписания передаточного акта. Как представляется, и в таком случае в подтверждение такого факта представляется целесообразным подписание передаточного акта.

² См. подробнее: Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 130–131.

сторонами передаточного акта или иного документа о передаче, который может не совпадать с фактической передачей участка в обладание приобретателя¹.

В соответствии с действующим законодательством передача земельного участка, по общему правилу, не имеет для перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка того юридического значения, какое передача имеет при отчуждении движимых вещей: передача движимых вещей – необходимая предпосылка, условие перехода права собственности на движимую вещь (п. 1 ст. 223 ГК РФ)². Если отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности переходит от отчуждателя к приобретателю в момент такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1, абз. 1 п. 2 ст. 223 ГК РФ). Кроме этого, ни в п. 2 ст. 223, ни в ст. 556 ГК РФ не указывается на то, что передача земельного участка приобретателю должна предшествовать государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок³.

В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача земельного участка приобретателю представляет собой исполнение одноименной обязанности отчуждателя земельного участка. По отношению к установленному ст. 549 ГК РФ требованию (передать земельный участок в собственность) она не может рассматриваться как исполнение отчуждателем обязательства, но должна признаваться частичным исполнением, а потому не освобождает его от обязанности совершения действий, необходимых для исполнения обязательства в полном объеме. Статья 556 ГК РФ регулирует исполнение обязанности отчуждателя по передаче земельного участка приобретателю, определяет способ осуществления передачи, но не регулирует переход права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю. Необходимо, таким образом,

¹ Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 131–132.

² Исключение составляет передача земельного участка при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одних публичных образований в собственность других публичных образований.

³ Также см.: Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 132.

различать действия по исполнению обязанности отчуждателя, предусмотренной п. 1 ст. 556 ГК РФ, и действия, необходимые для перенесения права собственности на приобретателя. Эти действия не только не совпадают во времени, но и характеризуются по действующему законодательству отсутствием между ними связи и зависимости¹.

Как справедливо отмечает Ю.А. Волочай, весьма неоднозначным является подход, выраженный Пленумом ВС РФ и Пленумом ВАС РФ в Постановлении от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Данное постановление содержит положение о том, что иск покупателя о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость подлежит удовлетворению лишь в случае исполнения продавцом обязательства по передаче имущества покупателю (абз. 2 и 3 п. 61). Вместе с тем, во-первых, передачи недвижимости не требуется, если стороны определили в договоре, что переход права собственности не зависит от передачи (абз. 4 п. 61 постановления). Во-вторых, необходимость владения покупателем недвижимым имуществом отпадает, если такое имущество находится во временном владении у третьего лица на основании договора с продавцом (абз. 5 п. 61 постановления). Отсюда следует противоречивый вывод: в случае, если вещь находится во владении продавца, без одновременного заявления истцом требования о передаче недвижимости суд должен отказать в удовлетворении требования о государственной регистрации перехода права собственности; и наоборот, при

¹ См.: Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 133. Аналогичной точки зрения придерживаются и другие исследователи (см., например: Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью: Практик. пособие. М., 2006. С. 127–128; Жабреев В. С. Указ. соч. С. 114–115, 126; Латыев А. Н. Регистрация прав на недвижимое имущество и владение: соотношение и влияние на оборот недвижимости / Объекты гражданского оборота: Сб. статей / отв. ред. М. А. Рожкова. М., 2007. С. 437–439, 449; Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки: Научно-практич. пособие. М., 2009. С. 31, 48; Скловский К. И. О влиянии процедуры государственной регистрации на частные отношения // Хозяйство и право. 2001. № 8. С. 125).

нахождении вещи во владении третьего лица доказывать факт ее передачи покупателю вовсе не требуется¹.

Также следует отметить, что законодательство РФ не содержит норм, предусматривающих в качестве условия государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обязательную предшествующую ей передачу участка приобретателю (см. ст. 556 ГК РФ). Кроме этого, регистрирующий орган не вправе требовать предоставления документа о передаче земельного участка. Статья 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) закрепляет исчерпывающий перечень оснований для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. Требовать от заявителя документы, не предусмотренные законом, в том числе документы, подтверждающие передачу земельного участка, не допускается. Другое дело, если стороны своим соглашением установили в качестве одного из условий договора передачу участка приобретателю, предшествующую государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. В этом случае представление документа о передаче земельного участка до регистрации является обязательным².

Таким образом, действия по передаче земельного участка и действия, необходимые для перенесения права собственности на земельный участок на приобретателя такого участка (действия по передаче земельного участка в собственность приобретателя), характеризуются по действующему законодательству отсутствием между собой взаимной обусловленности по времени и последовательности совершения. Данный вывод касается также действий по передаче земельного участка и действий, необходимых для перенесения права собственности на земельный участок, имеющих место в рамках обязательств, возникающих на основании консенсуального договора

¹ См.: Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. М.: Статут, 2013 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

² Также см.: Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 133.

дарения земельного участка, договоров мены, аренды земельных участков с правом последующего выкупа таких участков (см. п. 2 ст. 567, п. 1 ст. 624 ГК РФ).

В нормах действующего законодательства не содержится каких-либо указаний относительно того, имеет ли место передача земельного участка при безвозмездной приватизации земельных участков. Учитывая тот факт, что приватизации подлежат только те земельные участки, которые были ранее предоставлены приобретателям на иных, кроме права собственности, правах, или на которых расположены объекты недвижимости, перечисленные земельные участки к моменту принятия решения об их предоставлении уже находятся во владении приобретателей, т.е. считаются переданными им с этого момента (*traditio brevi manu*). Как было установлено выше, какой бы способ передачи земельного участка законодатель ни предусматривал, для подтверждения исполнения отчуждателем обязанности по передаче земельного участка приобретателю представляется целесообразным подписание передаточного акта.

Нормы действующего законодательства не закрепляют при безвозмездной приватизации в качестве условия государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обязательную предшествующую ей передачу земельного участка приобретателю. Учитывая сказанное, действия по передаче земельного участка и действия, необходимые для перенесения права собственности на земельный участок, имеющие место в рамках обязательств, возникающих при приватизации земельных участков на безвозмездной основе, также характеризуются отсутствием между собой взаимной обусловленности по времени и последовательности совершения.

Вызывает возражение точка зрения, в соответствии с которой регистрация перехода права собственности на земельный участок не может быть осуществлена без передачи земельного участка. Такой точки зрения придерживается, например, И.В. Аксюк, который считает, что государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость является лишь особым способом введения такой

недвижимости в гражданский оборот¹. С.В. Моргунов также полагает, что приобретение недвижимости в собственность по сделке невозможно без ее передачи². Как справедливо отмечает Б.Л. Хаскельберг, при таком подходе к решению вопроса о соотношении государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и передачи недвижимости допускается смешение действий, необходимых для исполнения обязанности отчуждателя по передаче вещи (ст. 549, 556 ГК РФ), и действий, необходимых для осуществления государственной регистрации. Передача недвижимости приобретателю представляет собой акт исполнения отчуждателем одноименной обязанности, но не является «актом, лежащим в основании права собственности»³. Таковым является основание отчуждения недвижимости.

В отечественной цивилистической науке большое распространение получили взгляды о необходимости выделения в гражданском праве особой группы распорядительных сделок (вещных договоров)⁴. В частности, высказывается предложение признать распорядительной сделкой (вещным договором) передачу земельного участка.

Институт вещных договоров (распорядительных сделок) является одной из особенностей германского гражданского права. Помимо договора купли-продажи недвижимой вещи, который влечет возникновение обязательства, стороны заключают вещный договор, посредством которого вещное право на недвижимую вещь переносится от одного лица к другому. Вещный договор независим от

¹ См.: Аксюк И. В. Основание и способ приобретения права собственности при отчуждении имущества // Юрист. 2007. № 3. С. 28.

² См.: Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. С. 698–699 (Автор главы – С. В. Моргунов).

³ Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 135.

⁴ См., например: Бердников В. В. Распорядительная сделка как способ изменения имущественного правового положения лица // Законодательство. 2002. № 3. С. 30–39; Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. С. 123; Крашенинников Е. А. Распорядительные сделки / Сборник статей памяти М. М. Агаркова: сборник научных трудов / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль, 2007. С. 22–32; Варул П. А. Распорядительные сделки // Сборник научных статей в честь 60-летия Е. А. Крашенинникова: сб. науч. ст. / отв. ред. П. А. Варул. Ярославль, 2011. С. 34–42.

договора купли-продажи и выступает основанием для передачи вещи. Это позволяет рассматривать вещную сделку как абстрактный договор¹.

В отечественной цивилистике передачу вещи распорядительной сделкой (вещным договором) признает, например, Д.О. Тузов. Так, ученый считает необходимым разграничивать обязательственный договор об отчуждении вещи и традицию как распорядительную сделку – вещный договор, совершаемый во исполнение обязательственного договора и направленный на непосредственное перенесение права собственности на приобретателя². Причем рассматриваемая конструкция, по мнению ученого, должна в равной мере относиться к сделкам по отчуждению как движимых вещей, так и недвижимых вещей.

Как представляется, концепция Д.О. Тузова относительно распорядительных сделок не совсем укладывается в рамки действующего российского законодательства. Как справедливо отмечает А.Д. Рудоквас, «если для отчуждения движимых вещей российский законодатель разграничивает обязательственный договор об отчуждении и совершаемую во исполнение данного договора передачу владения вещью (традицию), с которой связывается переход к приобретателю права собственности, то в отношении недвижимого имущества дело обстоит иначе»³. Во-первых, передачу недвижимости нельзя признать соглашением о переходе права собственности – как потому, что в законе такая функция передачи не закреплена, так и потому, что переход права собственности на недвижимое имущество не обусловлен обязательной передачей объекта приобретателю. Во-вторых, правовое значение передачи недвижимости заключается в том, что посредством такой передачи осуществляется исполнение одноименной обязанности отчуждателя. С учетом изложенного, применительно к

¹ Более подробно см.: Василевская Л. Ю. Указ. соч. С. 123.

² В то же время Д. О. Тузов отстаивает каузальную природу традиции (см. подробнее: Тузов Д. О. О правовой природе традиции // Сборник статей к 55-летию Е. А. Крашенинникова: сб. научных трудов / отв. ред. П. А. Варул. Ярославль, 2006. С. 75–76; Рудоквас А. Д. Статья: *Opus magnum*: монография Д. О. Тузова о недействительности сделок в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2009. № 2 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система).

³ Там же.

отчуждению недвижимых вещей в современном российском праве разграничение обязательственных и вещных договоров не имеет под собой достаточных оснований.

Передача земельного участка имеет конститутивное значение в реальных договорах об отчуждении земельных участков (реальном договоре дарения земельного участка, договоре ренты земельного участка) и не может рассматриваться в качестве исполнения обязательства по отчуждению земельного участка: до передачи земельного участка обязательство еще не возникло, а по отношению к несуществующему обязательству нельзя говорить о его исполнении. Реальные договоры об отчуждении земельных участков являются договорами «с отодвинутым правовым эффектом»: данные договоры сами по себе вплоть до момента передачи земельного участка не порождают субъективных прав и обязанностей. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что основанием возникновения обязательств по отчуждению земельных участков по реальному договору об отчуждении земельного участка является двухэлементный юридико-фактический состав в виде совокупности договора с «отодвинутым правовым эффектом» и передачи, который в то же время обуславливает появление реального договора¹.

В гражданско-правовой науке является распространенным мнение о том, что реальный договор дарения не порождает никаких обязательственных правоотношений и является так называемым вещным договором². Относительно реального договора дарения движимых вещей такие суждения сомнений не вызывают: с момента передачи вещи здесь, как правило, связывается два последствия – заключение договора и переход права собственности от дарителя к одаряемому. Однако в свете последних изменений норм ГК РФ подобные

¹ См. подробнее: Хаскельберг Б. Л. Договоры консенсуальные и реальные: теоретические вопросы классификации и характеристика основных особенностей / Б. Л. Хаскельберг. Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 162–174.

² См., например: Гражданское право: учебник в 3 т. 4-е изд., перераб. и доп. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М., 2004. Т. 2. С. 146 (Автор главы – И. В. Елисеев).

суждения представляются сомнительными в отношении реальных договоров дарения недвижимых вещей.

С отменой обязательной государственной регистрации данных договоров «отпала» необходимость в одновременной государственной регистрации перехода права собственности на соответствующие недвижимые вещи¹. В связи с чем в настоящее время заключение реального договора дарения недвижимой вещи не сопровождается переходом права собственности на такую вещь. Для такого перехода сторонам обязательства по отчуждению земельного участка необходимо обратиться с соответствующим заявлением в регистрирующий орган. Основанием государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь будет выступать заключенный реальный договор дарения недвижимой вещи. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что реальный договор дарения недвижимых вещей порождает обязательство, в силу которого даритель обязан совершить передачу недвижимой вещи в собственность одаряемого.

Также в гражданско-правовой науке является распространенным мнение о том, что договор ренты недвижимых вещей является односторонне обязывающим договором. Односторонне обязывающий характер данного договора, как полагают ученые², заключается в том, что после передачи недвижимости получатель ренты не несет никаких обязанностей перед плательщиком ренты и обладает лишь правами. Однако, во-первых, как уже не раз отмечалось выше, передача недвижимости не влечет перехода права собственности на соответствующую недвижимость. Во-вторых, отмена законодателем обязательной государственной регистрации договора ренты повлекла за собой отмену одновременной государственной регистрации перехода права собственности на соответствующие

¹ См.: п. 2 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой ГК РФ» // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

² Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / под ред. С. А. Степанова [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система; Комментарий к ГК РФ. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева (Автор главы – А. П. Сергеев) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

недвижимые вещи. Теперь для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимые вещи сторонам обязательства по отчуждению земельного участка необходимо обратиться с соответствующим заявлением в регистрирующий орган. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что договор аренды является двусторонне-обязывающим договором.

Особую роль передача земельного участка выполняет при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одних публичных образований в собственность других публичных образований. Согласно п. 11 ст. 154 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельного участка из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования» право собственности на земельный участок возникает с даты, определяемой решением о передаче соответствующего участка. При этом к отношениям, возникающим при передаче земельных участков, нормы ГК РФ и Закона о регистрации, в том числе определяющие момент возникновения права собственности на недвижимое имущество, применяются в части, не противоречащей положениям названной статьи (см. ст. 1 Закона «О порядке безвозмездной передачи земельного участка из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования»).

Таким образом, в силу прямого указания закона момент возникновения права собственности на земельный участок при его передаче от одного публичного образования другому определяется решением о такой передаче. В то же время Правительство РФ¹ устанавливает, что при управлении федеральным имуществом (т.е. при передаче федерального имущества, в том числе муниципальным образованиям, или при приобретении имущества в федеральную собственность, в том числе от муниципальных образований) право собственности на передаваемое

¹ См.: п. 5 Постановления Правительства РФ от 13.06.2006 г. № 374 «О перечнях документов, необходимых для принятия решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъекта РФ или муниципальную собственность, из собственности субъекта РФ в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта РФ» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2734.

имущество возникает с момента утверждения передаточного акта. По отношению к имуществу субъектов РФ решение о моменте возникновения права собственности принимается органом государственной власти субъекта РФ. Обычно субъекты РФ также устанавливают в качестве такого момента подписание передаточного акта.

Сказанное позволяет сделать вывод о том, что при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования передача земельного участка, подтверждаемая подписанием передаточного акта, выполняет три функции: во-первых, является доказательством исполнения обязанности отчуждателя по передаче земельного участка в собственность приобретателя; во-вторых, является свидетельством исполнения обязанности отчуждателя по передаче земельного участка в собственность приобретателя; в-третьих, по общему правилу, определяет момент возникновения права собственности на земельный участок.

Исключение составляет безвозмездная передача военного недвижимого имущества из федеральной собственности в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность¹. Данный закон распространяется на земельные участки в границах военных городков (за исключением закрытых военных городов), а также земельные участки, используемые для обеспечения деятельности различных видов войск РФ, органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства, в случае если на этих земельных участках находятся объекты (в том числе объекты, строительство которых не завершено), в которых расположены жилые помещения указанных войск, органов, организаций, предприятий, учреждений (далее – «военные земельные участки»). В случае если

¹ См.: ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

право собственности на передаваемые из федеральной собственности «военные земельные участки» зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), данное право прекращается, и возникает право собственности субъекта РФ или муниципального образования с момента государственной регистрации перехода права в ЕГРП. Если право федеральной собственности на такие участки не зарегистрировано в ЕГРП, право собственности субъекта РФ или муниципального образования считается возникшим с даты принятия решения о передаче «военных земельных участков».

Таким образом, при безвозмездной передаче «военных земельных участков», если право на них зарегистрировано в ЕГРП, способом отчуждения таких участков является государственная регистрация перехода права собственности. Если право на «военные земельные участки» не зарегистрировано в ЕГРП, то способом отчуждения будет выступать решение об их передаче.

Итак, проведенное в рамках настоящего параграфа исследование передачи земельного участка позволяет выделить следующие ее особенности.

Во-первых, в большинстве обязательств по отчуждению земельного участка необходимо различать передачу земельного участка и передачу земельного участка в собственность приобретателя. Эти действия не только не совпадают во времени, но и характеризуются по действующему законодательству отсутствием между собой взаимной обусловленности по времени и последовательности совершения.

Во-вторых, передача земельного участка имеет конститутивное значение для реальных договоров об отчуждении земельных участков (реальном договоре дарения земельного участка, договоре ренты земельного участка) и не может рассматриваться в качестве исполнения обязательства по отчуждению земельного участка: до передачи земельного участка обязательство еще не возникло, и применительно к несуществующему обязательству нельзя говорить о его исполнении.

В-третьих, при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования передача земельного участка, удостоверяемая подписанием передаточного акта, выполняет три функции: во-первых, является доказательством исполнения обязанности отчуждателя по передаче земельного участка приобретателю; во-вторых, является свидетельством исполнения обязанности отчуждателя по передаче земельного участка в собственность приобретателя; в-третьих, по общему правилу, определяет момент возникновения права собственности на земельный участок.

3.3. Переход права собственности на земельный участок.

Значение государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок

Одними из наиболее дискуссионных вопросов в сфере правового регулирования оборота недвижимости являются вопросы о правовой природе и значении государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе и государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка. Так, по мнению одних ученых¹, государственная регистрация имеет правоустанавливающее значение, поскольку именно с ней закон связывает момент возникновения (перехода),

¹ См.: Петров Е. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2001. С. 111–114; Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2003. С. 7, 19; Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки: Научно-практич. пособие. М., 2009. С. 12–15; Кукушкин С. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество как процедурный институт гражданского права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 10; Пустовалова Е. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 8.

прекращения и изменения прав на недвижимое имущество. Есть авторы¹, которые считают, что государственная регистрация может иметь как правоустанавливающее значение, так и правоподтверждающее значение. Причем правоподтверждающее значение государственная регистрация имеет в случаях, когда право собственности на имущество возникает до государственной регистрации (см., например, п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Другие исследователи² полагают, что государственная регистрация обладает лишь правоподтверждающим значением.

Неоднозначными по этому поводу являются нормы действующего законодательства. В соответствии с п. 2 ст. 8.1 и п. 2 ст. 223 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента внесения соответствующей записи в ЕГРП, в то время как согласно п. 1 ст. 2 Закона о регистрации акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, прекращения, перехода или ограничения (обременения) прав на недвижимость.

Как справедливо отмечал Б.Л. Хаскельберг, норму права, содержащую указание на то, что подлежащее государственной регистрации право собственности на имущество возникает с момента такой регистрации (п. 2 ст. 8.1 и п. 2 ст. 223 ГК РФ), нельзя понимать в том смысле, что право возникает на основании акта регистрации, что последним устанавливается права, что акту

¹ См.: Аппак Д. М. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на примере договоров аренды нежилых помещений в городе Москве): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 10–11; Ширинская Е. Ю. Гражданско-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РФ: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 8, 68–69.

² См.: Шейнин Л. Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. 2004. № 10. С. 61; Брагинский М. И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. 1997. № 19–20. С. 38; Сарьян Е. Р. Вещные права на землю и их государственная регистрация: На примере Московской области: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 8–9, 152–153; Швабауэр А. В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. СПб., 2011. С. 6–7.

регистрации придается правообразующее значение. Отсутствие юридической возможности обладателя имущества легально осуществлять распорядительные действия при отсутствии регистрации прав на данный объект само по себе не может быть использовано для обоснования правоустанавливающей природы государственной регистрации¹. Кроме этого, признание акта государственной регистрации права правоустанавливающим юридическим фактом будет означать, что право собственности на недвижимое имущество возникает на основании акта государственной регистрации. Однако это противоречит ст. 17 Закона о регистрации, в соответствии с которой основаниями для государственной регистрации возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимость и сделок с ней являются договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, административные акты, судебные решения и т.д.

Признание государственной регистрации права правоустанавливающим юридическим фактом искажает также роль регистрирующих органов, которые могут и обязаны лишь удостоверить, подтвердить возникающее с момента регистрации право, переход или прекращение права у определенного лица².

Аналогичной точки зрения придерживается Конституционный суд РФ. Так, по мнению суда, регистрирующие органы – «это государственные органы, в сфере исполнительной власти субъекта РФ, оказывающие по поручению государства специализированные административные услуги, т.е. осуществляющие публичные функции»³. «Государственная регистрация, – отмечается в другом определении

¹ Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество / Б. Л. Хаскельберг. Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С. 112.

² Там же. С. 113–114.

³ Определение КС РФ от 14.01.2003 г. № 20-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Администрации Ивановской области о проверке конституционности отдельных положений ст. 9, 10 и 15 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Примерного положения об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

КС РФ¹, – как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов».

Итак, государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка имеет лишь правоподтверждающее значение.

В случаях, когда право собственности на земельный участок возникает до государственной регистрации, государственная регистрация также имеет правоподтверждающее значение в силу того, что, во-первых, лицо, право которого не зарегистрировано в ЕГРП, не может распоряжаться недвижимой вещью; во-вторых, для всех третьих лиц собственником является лишь то лицо, чье право зарегистрировано в ЕГРП.

Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок не является элементом основания отчуждения земельного участка, как считают некоторые исследователи². Из анализа п. 2 ст. 218 ГК РФ, абз. 2 п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 17 Закона о регистрации следует, что государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок от одного лица к другому может осуществляться только на основании юридических фактов, выступающих в качестве оснований отчуждения земельных участков и порождающих, в свою очередь, обязательство по отчуждению земельных участков. Содержание таких обязательств, как правило, составляет обязанность отчуждателя осуществить передачу земельного участка в собственность приобретателя. Для её исполнения отчуждателю и приобретателю необходимо подать заявление о государственной

¹ Определение КС РФ от 05.07.2001 г. № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод п. 1 ст. 165 и п. 2 ст. 651 ГК РФ» // Вестник Конституционного суда РФ. № 1. 2002. С. 70–73.

² См., например: Ломидзе О. Г., Ломидзе Э. Ю. Формирование основания договорного отчуждения и значение *causa* как цели праводателя // Вестник ВАС РФ. 2004. № 11. С. 149.

регистрации перехода права собственности на земельный участок в регистрирующий орган (п. 1 ст. 16 Закона о регистрации).

Таким образом, ни юридические факты, являющиеся основаниями отчуждения земельных участков, ни государственная регистрация не способны автономно привести к переходу права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что отчуждение земельного участка с точки зрения динамики отношений собственности осуществляется посредством сложного юридического состава, элементами которого являются юридические факты, выступающие в качестве *основания* отчуждения земельных участков, и государственная регистрация, имеющая значение *способа* отчуждения («юридического действия, с которым закон непосредственно связывает момент перехода права собственности от одного лица к другому»)¹.

В свою очередь, из того, что закон связывает момент перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю с государственной регистрацией, не следует, что данная регистрация осуществляется в рамках обязательства по отчуждению земельного участка. Регистрация, будучи публично-правовым актом удостоверяющего характера, не затрагивает самого содержания гражданского права и, соответственно, обязательства по отчуждению земельного участка².

Ключевую роль в обязательстве по отчуждению земельного участка выполняет заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю. Данное

¹ Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 122. В цивилистической литературе не всеми разграничиваются понятия «основание» и «способ» (см.: Советское гражданское право: уч. В 2 т. / под ред. О. А. Красавчикова. М., 1985. Т. 1. С. 304; Тархов В. А. Советское гражданское право. Саратов, 1978. Ч. 1. С. 212; Гражданское право: учеб. в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т. 1. С. 415 и далее; Пуляевская Л. В. Основания приобретения права собственности гражданами: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2002. С. 73).

² См.: Определение КС РФ от 05.07.2001 г. № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод п. 1 ст. 165 и п. 2 ст. 651 ГК РФ» // Там же.

заявление является действием, совершаемым во исполнение обязательства по передаче отчуждателем земельного участка в собственность приобретателя, или, иными словами, действием, совершаемым во исполнение обязательства по отчуждению земельного участка. Пока не состоится государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю, обязательство по отчуждению земельного участка нельзя считать исполненным.

В то же время заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок представляет собой юридический факт, влекущий возникновение публичного правоотношения, содержание которого составляют обязанность регистрирующего органа осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок и право заявителей требования совершения указанных действий¹.

Учитывая изложенное, вызывают возражения высказывания некоторых ученых о том, что основанием перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка выступает вещный договор. Так, например, по мнению Е.А. Барановой, «вещной сделкой» следует признать заявление о регистрации перехода права и (или) акт регистрации². Ю.А. Волочай полагает, что вещным договором является заявление о государственной регистрации, которое подается сторонами обязательства по отчуждению земельного участка в регистрирующий орган и заключается в просьбе совершить перерегистрацию права собственности. Причем, как утверждает автор, с момента заключения вещного договора у приобретателя по нему уже возникает право собственности, государственная регистрация права собственности создает лишь презумпцию принадлежности этого права лицу, записанному в ЕГРП в качестве собственника³.

¹ Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 123.

² Баранова Е. А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 28.

³ Волочай Ю. А. Указ. соч.

Признание акта государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок вещной сделкой никак не укладывается в рамки норм российского законодательства. Акт государственной регистрации является публично-правовым актом, вследствие чего данный акт не может быть квалифицирован как сделка.

Нельзя рассматривать как вещный договор подачу сторонами обязательства по отчуждению земельного участка заявления о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. В России государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок может быть осуществлена без совместно подаваемого заявления в регистрирующий орган. Например, при подписании нотариального договора об отчуждении земельного участка заявление о государственной регистрации может быть подано нотариусом (абз. 2 п. 3 ст. 8 ГК РФ; абз. 2 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации). В случае когда одна из сторон обязательства уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, регистрация осуществляется в соответствии с судебным решением, вынесенным по требованию другой стороны обязательства (п. 8 ст. 8.1 ГК РФ; п. 3 ст. 551 ГК РФ; абз. 3 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации). При безвозмездной передаче «военных земельных участков» государственная регистрация перехода права собственности на такие участки осуществляется без заявления правообладателя в десятидневный срок со дня поступления решения о передаче военного недвижимого имущества. Во всех перечисленных случаях государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок осуществляется на основании договоров об отчуждении земельных участков и иных юридических фактов, являющихся основаниями отчуждения земельных участков.

Как уже отмечалось выше, заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок является не основанием возникновения права собственности на такой участок у приобретателя, а основанием возникновения публичных правоотношений между сторонами

обязательств по отчуждению земельного участка и регистрирующим органом. Кроме этого, как не раз отмечалось в настоящем параграфе, именно с регистрацией связывается определение момента перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю.

Ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Законе о регистрации не содержится положения о том, что государственная регистрация права собственности создает презумпцию принадлежности этого права лицу, записанному в ЕГРП в качестве собственника. Более того, в соответствии с п. 6 ст. 8.1 ГК РФ зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке; лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. Сказанное свидетельствует о том, что в Российской Федерации установлена презумпция действительности зарегистрированного права, но не презумпция принадлежности этого права лицу, записанному в качестве собственника в ЕГРП.

В свою очередь, изложенное позволяет сделать вывод о невозможности квалификации заявления о регистрации прав на недвижимость и акта регистрации прав как вещного договора.

Основной функцией государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка в России является определение момента перехода такого права от отчуждателя к приобретателю. В соответствии с п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, п. 7 ст. 16 Закона о регистрации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В свою очередь, согласно п. 3 ст. 2 Закона о регистрации датой государственной регистрации является день внесения соответствующей записи о праве в ЕГРП. Соответственно, этот день и является днем возникновения права. Иными словами,

право возникает со дня регистрации, а моментом регистрации является дата внесения записи в ЕГРП¹.

Как было установлено выше, для того чтобы государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок состоялась, необходимо, чтобы стороны обязательства по отчуждению земельного участка обратились с соответствующим заявлением в регистрирующий орган (ст. 16 указанного Закона). Однако, как показывает практика, стороны не всегда добросовестно выполняют предусмотренные договором об отчуждении земельного участка (иными юридическими фактами) обязанности. Наиболее часто недобросовестной стороной является отчуждатель земельного участка, потому что он получает денежное удовлетворение от приобретателя чаще всего сразу после заключения договора и теряет интерес в государственной регистрации. Для таких случаев законодатель установил следующее положение: при уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 ГК РФ, абз. 1 п. 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Проведенное в рамках настоящего параграфа исследование позволяет присоединиться к мнению тех ученых, которые считают, что государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка имеет правоподтверждающее, а не правоустанавливающее значение. Значение государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок при отчуждении такого участка заключается в том, что: во-первых, с ее проведением определяется момент исполнения обязанности отчуждателя по передаче земельного участка в собственность приобретателя (ст. 549 ГК РФ); во-вторых, в момент государственной регистрации право

¹ См. также: Хаскельберг Б. Л. Указ. соч. С. 138.

собственности переходит от отчуждателя к приобретателю (п. 2 ст. 223 ГК РФ, п. 2 ст. 8.1 ГК РФ); в-третьих, государственная регистрация является условием, необходимой предпосылкой перехода права собственности на земельный участок от отчуждателя к приобретателю; в-четвертых, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке (абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона о регистрации).

Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. В период с 1835 г. по 1917 г. термин «отчуждение» получает свое законодательное закрепление, а отношения по отчуждению земельных участков – правовое регулирование нормами гражданского законодательства. В период с 1917 г. по 1990 г. в связи с установлением монополии государства на землю правовое регулирование отношений по отчуждению земельных участков не осуществлялось.

Правовое регулирование отношений по отчуждению земельных участков было возобновлено после распада СССР. С 1990 г. принимаются нормативно-правовые акты, направленные на ликвидацию исключительной государственной собственности на землю, «возрождение» частной собственности на земельные участки. Изначально право частной собственности на земельные участки было ограниченным, прежде всего, ограничивалось правомочие распоряжения земельным участком путем его отчуждения. В последующем распорядительные полномочия собственника по отчуждению земельного участка постепенно расширялись, и происходило постепенное вовлечение земельных участков в гражданский оборот. В 2001 году были введены в действие глава 17 ГК РФ и ЗК РФ, в которых были сформулированы основные положения по правовому регулированию отношений по отчуждению земельных участков.

2. В настоящее время правовые нормы, осуществляющие правовое регулирование отношений по отчуждению земельных участков, содержатся в нормативно-правовых актах различной отраслевой принадлежности, но центральное место занимают положения гражданского законодательства. Гражданско-правовые нормы имеют основополагающее значение в силу того, что закрепляют общий порядок отчуждения земельных участков. Нормы иных отраслей законодательства (земельного, административного и законодательства о приватизации) дополняют правовое регулирование отношений по отчуждению земельного участка по сравнению с общей гражданско-правовой моделью.

3. С точки зрения статики отношений собственности отчуждение земельного участка представляет собой элемент правомочия распоряжения, который отличается направленностью на передачу земельного участка в собственность другого лица. С точки зрения динамики отношений собственности отчуждение земельного участка представляет собой обязательство.

4. Земельный участок, как объект гражданских прав, соответственно, и как объект отчуждения, представляет собой часть земной поверхности границы, площадь, местоположение (адрес), целевое назначение и (или) разрешенное использование которой определены в установленном порядке. Исключение составляют ранее учтенные земельные участки, которые не подпадают под приведенное определение земельного участка.

5. Основаниями отчуждения земельных участков могут быть различные виды договоров об отчуждении земельных участков, административные акты и сложные юридические составы. С 1 марта 2015 года сложные юридические составы являются характерными только для принудительного отчуждения земельных участков, а также отчуждения земельных участков, предусмотренного специальным законодательством о приватизации.

6. Субъектный состав сторон обязательства по отчуждению земельного участка часто ограничивается нормами федерального законодательства, что связано в том числе с наличием правил об ограничении оборотоспособности земельных участков.

7. В обязательствах по отчуждению земельных участков фактическую передачу земельного участка необходимо отличать от передачи земельного участка в собственность приобретателя. Законодательно отсутствует их взаимная обусловленность по времени и последовательности совершения.

8. Передача земельного участка имеет конstitutивное значение в реальных договорах об отчуждении земельных участков (реальном договоре дарения земельного участка, договоре ренты земельного участка) и не может рассматриваться в качестве элемента исполнения обязательства по отчуждению

земельного участка. Особую роль передача земельных участков выполняет при безвозмездной передаче земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования.

9. На основании проведенного исследования были разработаны предложения по совершенствованию ряда норм Гражданского кодекса РФ, а также Земельного кодекса РФ.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Собр. законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
4. Закон от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
5. Закон РФ от 14.06.1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (ред. от 18.10.2007) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. – 1992. – № 33. – Ст. 1915.
6. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 1.
7. Федеральный закон от 09.01.1997 г. № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда РФ и полным кавалерам ордена Трудовой Славы» (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 3. – Ст. 349.
8. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
9. Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 7. – Ст. 785.

10. ФЗ от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ред. от 23.06.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.
11. Федеральный закон от 16.04.2001 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений в ГК РФ и ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 17. – Ст. 1644.
12. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 23.06.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.
13. Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251.
14. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
15. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.
16. Федеральный закон от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»» (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2004. – № 35. – Ст. 3607.
17. Федеральный закон от 22.07.2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в РФ» (ред. от 23.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3127.

18. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
19. Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 23.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 46. – Ст. 5557.
20. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 30 (ч. 1). – Ст. 3615.
21. Федеральный закон от 08.12.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 50. – Ст. 7365.
22. Закон Томской области от 04.10.2002 г. № 74-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» (ред. от 18.08.2014) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
23. Указ Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией РФ» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 52. – Ст. 5085.
24. Указ Президента РФ от 09.01.2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 2. – Ст. 268.

25. Постановление Правительства РФ от 13.06.2006 г. № 374 «О перечнях документов, необходимых для принятия решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъекта РФ или муниципальную собственность, из собственности субъекта РФ в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 25. – Ст. 2734.
26. Инструкция по межеванию земель, утв. Роскомземом 08.04.1996 г. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система (документ официально опубликован не был).
27. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003 г. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система (документ официально опубликован не был).
28. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. № 1103-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 22. – Ст. 768.
29. Закон РФ «Об изменении и дополнении Конституции (Основного закона) РФ – России» от 09.12.1992 г. № 4061-1 // ВСНД РФ и ВС РФ. – 1993. – № 2. – Ст. 55.
30. Закон РФ от 23.12.1992 г. № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» // ВСНД и ВС РФ. – 1993. – № 1. – Ст. 26.
31. Указ Президента РФ от 27.12.1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» // ВВС РФ. – 1992. – № 14. – Ст. 761.
32. Указа Президента РФ от 25 марта 1992 г. № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий» // ВСНД и ВС РФ. – 1992. – № 14. – Ст. 761.

33. Указ Президента РФ от 14.06.1992 г. № 631 «Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности» // ВСНД и ВС РФ. – 1992. – № 25. – Ст. 1427.
34. Указ Президента РФ от 27.10.1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 44. – Ст. 4191.
35. Постановление Конституционного суда РФ от 25.07.2001 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности п. 7 ст. 21 ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ» в связи с запросом ВАС РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 32. – Ст. 3411.
36. Постановление Пленума ВАС РФ от № 11 от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 12-24.
37. Постановление Конституционного суда РФ от 30.06.2006 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности ряда положений ч. 11 ст. 154 ФЗ от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в связи с запросом Правительства Москвы» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 28. – Ст. 3117.
38. Постановление Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении

споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 6. – С. 80-104.

39. Постановление Конституционного суда РФ от 28.05.2010 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности ч. 2, 3 и 5 ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», ч. 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ, п. 3 ст. 3 и п. 5 ст. 36 ЗК РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 24. – Ст. 3069.

40. Постановление Конституционного суда РФ от 20.12.2010 г. № 22-П «По делу о проверке конституционности ч. 8 с. 4 и ч. 2, 3 и 4 ст. 9 ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в связи с жалобой администрации города Благовещенска» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 1. – Ст. 264.

41. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.07.2011 г. № 2178/11 по делу № А55-39695/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

42. Определение Конституционного суда РФ от 15.06.1999 г. № 64-О «По делу о проверке конституционности п. 4.9 и 4.10 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента РФ от 22.07.1994 г. № 1535 «Об Основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 25. – Ст. 3169.

43. Определение Конституционного суда РФ от 05.07.2001 г. № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества

«РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод п. 1 ст. 165 и п. 2 ст. 651 ГК РФ // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1. – С. 70-73.

44. Определение Конституционного суда РФ от 14.01.2003 № 20-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Администрации Ивановской области о проверке конституционности отдельных положений ст. 9, 10 и 15 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Примерного положения об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

45. Определение Конституционного суда РФ от 05.11.2003 г. № 403-О «По запросу Правительства Москвы о проверке конституционности п. 2 и 3 ст. 2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», п. 3 ст. 11 и п. 7 ст. 28 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

46. Определение Конституционного суда РФ от 02.11.2006 г. № 540-О «По запросу Правительства Самарской области о проверке конституционности ст. 1, ч. 6 и 8 ст. 2 ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и ст. 50 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

47. Постановление ФАС Поволжского округа от 11.09.2006 г. по делу № А55-16559/2005-13 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

48. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.02.2007 г. № Ф08-7075/2006 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

49. Постановление ФАС Уральского округа от 29.11.2007 г. № Ф09-9787/07-С6 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

50. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2008 г. по делу № А08-3867/07-8-19 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
51. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.01.2009 г. № Ф08-7981/2008 по делу № А53-7262/2007-С2-41 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
52. Постановление ФАС Московского округа от 18.02.2009 г. № КГ-А41/12649-08 по делу № А41-К1-9691/07 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
53. Постановление Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 г. № 5785/11 по делу № А63-4629/10 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
54. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 9.03.2010 г. по делу № А56-56486/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
55. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2010 г. № 07АП-312/10 по делу № А45-163/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
56. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 26.05.2010 г. по делу № А46-16782/2009 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
57. Постановление ФАС Центрального округа от 13.09.2011 г. по делу № А62-427/2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
58. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2011 № 18АП-10251/2011 по делу № А-07-20004/2010 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
59. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16.12.2011 г. по делу № А04-728/2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

60. Постановление ФАС Центрального округа от 09.02.2012 г. по делу № А64-2868/2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
61. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.08.2013 г. по делу № А39-4307/2011 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
62. Постановление ФАС Центрального округа от 28.03.2014 г. по делу № А64-4946/2013 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
63. Абрамов Я. В. Приобретение и отчуждение имущества / Я. В. Абрамов. – СПб. : Типография П. П. Сойкина, 1897. – 67 с.
64. Азаревич Д. И. Система римского права. Университетский курс: в 2 т. / Д. И. Азаревич. – СПб. : тип. А. С. Суворина, 1887. – Т. 1. – 484 с.
65. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 487с.
66. Алексеев С. С. Структура советского права / С. С. Алексеев. – М. : Юридическая литература, 1976. – 262 с.
67. Алексеев С. С. Право собственности. Проблемы теории. 2-е изд., перераб. и доп. / С. С. Алексеев. — М.: Норма, 2007. — 240 с.
68. Алексеев С. С. Общая теория права / С. С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2008. – 565 с.
69. Анненков Н. Система русского гражданского права. В 4 т. / Н. Анненков. – СПб. : Типография М. М. Стасюлевича, 1895. – Т. 2. – 670 с.
70. Андреев Ю. Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография / Ю. Н. Андреев. – М.: Норма, Инфра-М, 2013. – 320 с.
71. Аппак Д. М. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на примере договоров аренды нежилых помещений в городе Москве): дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. М. Аппак. – М., 2004. – 185 с.

72. Бабаев А. Б. Система вещных прав. Монография / А. Б. Бабаев. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 408 с.
73. Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. первый. Книга первая. Общая часть / Ю. Барон. – 3-е изд. – М. : тип. Н. К. Мартынова, 1909. – 244 с.
74. Бевзенко Р. С. Квалификация и последствия сделок с будущей недвижимой вещью. Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 3. – С. 84-105.
75. Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве / В. А. Белов. – М. : Учебно-консультативный центр ЮрИнфоР, 2000. – 288 с.
76. Белов В. А. Гражданское право: Общая и Особенная части. Учебник / В. А. Белов. – М. : Центр ЮрИнфоР, 2003. – 960 с.
77. Белов В. А. Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство. – 2006. – № 7. – С. 8-19.
78. Бердников В. В. Распорядительная сделка как способ изменения имущественного правового положения лица // Законодательство. 2002. – № 3. – С. 30-39.
79. Богданова И. С. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений) / под науч. ред. Н.Ф. Качур. – М.: Юриспруденция, 2012. – 280 с.
80. Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. С. Болтанова. – Томск, 2001. – 248с.
81. Болтанова Е. С. Способы установления правового режима земель, земельных участков // Аграрное и земельное право. – 2012. – № 5. – С. 73-79.
82. Болтанова Е. С. Земельное право. Курс лекций / Е. С. Болтанова. – М. : ИНФРА-М, 2009. – 207 с.

83. Большой юридический словарь / под ред. А. Я. Сухарева, В. Д. Зорькина, В. Е. Крутских. – М. : ИНФРА, 1999. – 790 с.
84. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 4-е, стереотипное / М. И. Витрянский, В. В. Брагинский. – М.: «Статут», 2002. – 800 с.
85. Братусь С. Н. Субъекты гражданского права / С. Н. Братусь. – М.: Госюриздат, 1950. – 366 с.
86. Бугаев И. Е. Преимущественное право покупки земель сельскохозяйственного назначения: необходимое средство регулирования земельных отношений или административный барьер для развития оборота земель сельскохозяйственного назначения // Юрист. – 2011. – № 20. – С. 27-31.
87. Бурлаченко О. В. Земельный участок в системе недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Бурлаченко. – Екатеринбург, 2006. – 228с.
88. Буров В. А. О правовой природе целевого назначения земель // Аграрное и земельное право. – 2011. – № 6. – С. 29-34.
89. Буртовая Е. И. Прекращение права собственности по воле собственника в системе оснований и способов прекращения субъективного права собственности по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. И. Буртовая. – Томск, 2011. – 240 с.
90. Валеев М. М. Вещи как объекты гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук / М. М. Валеев. – Екатеринбург, 2003. – 215 с.
91. Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Ю. Василевская. – М. : Статут, 2004. – 538 с.
92. Васильев Г. С. Переход права собственности на движимые вещи по договору: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Г. С. Васильев. – СПб., 2006. – 236с.

93. Васильчиков Л. Землевладение и землепользование в России и в других Европейских государствах / Л. Васильчиков. – СПб. : Типография М. М. Стасюлевича, 1876. – 613 с.
94. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – М. : Статут, 2003. – 382 с.
95. Варул П. А. Распорядительные сделки // Сборник научных статей в честь 60-летия Е. А. Крашенинникова: сб. науч. ст. / отв. ред. П. А. Варул. – Ярославль, 2011. – С. 34-42.
96. Венецианов М. В. Экспроприация с точки зрения гражданского права / М. В. Венецианов. – Казань : Типография Императорского Университета, 1891.
97. Владимирский-Буданов М. Ф. Обзор истории русского права / М. Ф. Владимирский-Буданов. – М. : Издательский дом «территория будущего», 2005. – 800 с.
98. Волынцева А. В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Волынцева. – Томск, 2003. – 23 с.
99. Вотчинный устав с объяснительною к нему запискою. – СПб.: Государственная типография, 1892. – 519 с.
100. Всемирная энциклопедия: философия \ под ред. А. А. Грицанова. - М. : АСТ, Мн: Харвест, Современный литератор, 2001. – 1311 с.
101. Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права. Том 1. Общая часть / Ю. С. Грибанов. – СПб. : Типография М. М. Стасюлевича, 1911. – Т. 1. – 780 с.
102. Генкин Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М. : Гос. изд-во юр. лит-ры, 1961. – 222 с.
103. Германов В. А. Земельный участок в системе вещных прав. М. : Статут, 2011 / В. А. Германов [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.

104. Гореевцева Е. А. Возмездное отчуждение земельных участков (гражданско-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. А. Гореевцева. – Екатеринбург, 2007. – 165 с.
105. Гражданское право: в 4 т. Учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : БЕК, 2000. – Т. 2. – 681 с.
106. Гражданское право. Учебник: в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – Т 1. – 784 с.
107. Гражданское право. Учебник в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. – М. : РФ-Пресс, 2010. – Т. 1. – 1008 с.
108. Гражданское право. Учебник в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М. : РФ-Пресс, 2011. – Т. 3. – 800 с.
109. Гражданское право: учеб. в 3 т. / отв. ред. В. П. Мозолин. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012. – 816 с.
110. Гражданское Уложение. Вотчинное право. Книга третья. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения / под ред. И. М. Тютрюмова. Составил А. Л. Саатчиан. – СПб. : Издание книжного магазина «Законоведение», 1910. – Т. 1. – 1215 с.
111. Гражданское право: часть первая: учебник / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. – М. : Эксмо, 2011. – 704 с.
112. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. – М. : Статут, 2000. – 410 с.
113. Гришаев С. П. Гражданско-правовой режим земельных участков // Цивилист. – 2006. – № 4. – С. 46-51.
114. Гуляев А. М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта Гражданского Уложения. Пособие к лекциям / А. М. Гуляев. – СПб. : Типография Императорского университета Св. Владимира Акц. О-ва печ. и издат. Дела Н. Т. Крчак-Новицкого, 1907. – 438 с.
115. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. – 2000. – № 3. – С. 78-84.

116. Гражданский кодекс РФ. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни. Постатейный комментарий к главам 6-8 / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013. – 208 с. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
117. Дождев Д. В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под общей ред. В. С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : Норма, 2006. – 784 с.
118. Дорн Л. Б. Догма римского права / Л. Б. Дорн. – СПб. : Б. и., Б. г., 1881/1882 ак. года. – 500 с.
119. Дроздов И. А. О развитии правового регулирования недропользования // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 8. – С. 30-44.
120. Дружинина Ю. Ф. Имущественный комплекс в системе объектов гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ю. Ф. Дружинина. – Томск, 2011. – 178 с.
121. Ельникова Е. В. Понятие «земельный участок» в современном российском законодательстве // Нотариус. – 2007. – № 1. – С. 39-41.
122. Ельяшевич В. Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе // Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. В 2 т. – М. : Статут, 2007. – Т. 2. – С. 297-354.
123. Еремеев Д. Ф. Право личной собственности в СССР / Д. Ф. Еремеев. – М. : Гос. изд-во юр. лит-ры, 1958. – 152 с.
124. Жернаков Д. В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. В. Жернаков. – Екатеринбург, 2005. – 192 с.
125. Иващук И.С. Почвы как объект правовой охраны // Экологическое право. – 2011. – № 6. – С. 9 - 14.
126. Ильченко А. Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Л. Ильченко. – М., 2005. – 243 с.

127. Иоффе О. С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / О. С. Иоффе. – СПб. : Издательство Ленинградского Государственного Университета, 1949. – 144 с.
128. Иоффе О. С. Советское гражданское право (курс лекций в 3 т.) / О. С. Иоффе. – СПб. : Издательство Ленинградского университета, 1965. – Т. 3. – 346 с.
129. Иоффе О. С., Мусин В. А. Основы римского гражданского права / О. С. Иоффе, В. А. Мусин. – СПб.: Издательство Ленинградского университета, 1974. – 156 с.
130. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов, извлеченных из научных и практических трудов по гражданскому праву и судопроизводству. Книга вторая / Составил И. М. Тютрюмов. – М. : Статут, 2004. – 601 с.
131. Земельное право / под ред. С. А. Боголюбова. М. : Высшее образование, 2007. – 413 с.
132. Камышанский В. П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ): дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03 / В. П. Камышанский. – СПб., 2000. – 357 с.
133. Кассо Л. А. Здания на чужой земле / Л. А. Кассо. – М. : Правоведение, 1905. – 35 с.
134. Кассо Л. А. Русское поземельное право/ Л. А. Кассо. – М. : Издание книжного магазина И. К. Голубева, под фирмою «Правоведение», 1906. – 260 с.
135. Кацалов В. П. Отчуждение национализированного имущества в собственность граждан и юридических лиц: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. П. Кацалов. – М., 2001. – 167 с.
136. Кечекьян С. Ф. Правоотношения в социалистическом обществе / С. Ф. Кечекьян. – М. : Издательство Академии наук СССР, 1958. – 186 с.
137. Керимов Д. А. Проблемы общей теории права и государства: в 3 т. / Д. А. Керимов. – М. : Современный Гуманитарный Университет, 2002. – Т 2. – 272 с.

138. Кичко А. И. Принудительное прекращение права собственности на земельные участки: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. И. Кичко. – Краснодар, 2011. – 168 с.
139. Козырь М. И. Государственное управление земельным фондом // Советское государство и право. – 1968. – № 8. – С. 49-58.
140. Коковцев Д. Руководство к совершению актов, договоров и обязательств на основании нового положения о Нотариальной части и правил, опубликованных Указом Правительствующего Сената 3 ноября 1867 г. / Д. Коковцев. – СПб. : Типография К. Вульфа, 1868. – 297 с.
141. Колесников А. В. Отчуждение в праве // Государство и право. – 1993. – № 6. – С. 133-140.
142. Колов А. В. Вещные права на земельный участок в России: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Колов. – Томск, 2004. – 159 с.
143. Комментарий к Земельному кодексу РФ / под ред. С. И. Сай, С. А. Боголюбова. – СПб. : Питер, 2008. – 480 с.
144. Коркунов К. М. Лекции по общей теории права / Н. М. Коркунов. – 6-е изд. (без измен.). – СПб. : изд-е юрид. книжн. магазина Н. К. Мартынова, 1904. – 354 с.
145. Косарев А. И. Римское частное право: учебник / А. И. Косарев. – 3-е изд. – М. : ИД «Юриспруденция», 2008. – 192 с.
146. Косолапов О. А. Земельный участок как объект вещного права: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. А. Косолапов. – М., 2008. – 176 с.
147. Котарева О. В. Земельный участок как объект гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Котарева. – М., 2007. – 179 с.
148. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 182 с.
149. Крассов О. И. Комментарий к Земельному кодексу РФ / О. И. Крассов. – 2-е изд., перераб. – М. : Норма, 2009. – 720 с.

150. Крассов О. И. Земельный участок – основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. – 2011. – № 4. – С. 4-11.
151. Крашенинников Е. А. Приобретение гражданских прав // Сборник статей памяти М. М. Агаркова: сб. науч. тр. / под ред. Е. А. Крашенинникова; Яросл. гос. ун-т. – Ярославль : ЯрГУ, 2007. – С. 4-9.
152. Крашенинников Е. А. Распорядительные сделки / Сборник статей памяти М. М. Агарков: сборник научных трудов / под ред. Е. А. Крашенинникова. – Ярославль, 2007. – С. 22-32.
153. Крашенинников Е. А. Отчуждение вещи, находящейся в совместной собственности // Очерки по торговому праву: сб. научных трудов / Под ред. Е. А. Крашенинникова. – Ярославль: Яросл. гос. ун-т им. П. Г. Демидова: ЯрГУ, 2010. – С. 52-57.
154. Крысанов А. А. Принудительное прекращение права собственности: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. А. Крысанов. – Рязань, 2002. – 176 с.
155. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / И. Д. Кузьмина. – Томск, 2004. – 432 с.
156. Кукушкин С. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество как процедурный институт гражданского права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. Н. Кукушкин. – М., 2012. – 24 с.
157. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В. А. Лапач. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – 544 с.
158. Лисаченко Л. А. Приобретение права собственности: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. А. Лисаченко. – Екатеринбург, 2002. – 195 с.
159. Ломидзе О. Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / О. Г. Ломидзе. – Ростов-н/Д, 2003. – 409 с.
160. Ломидзе О. Г. Формирование основания договорного отчуждения и значение causa как цели праводателя // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 11. – С. 141-159.

161. Ломидзе О. Г. Характеристики объекта гражданского права и распорядительные возможности управомоченного лица // Вестник высших учебных заведений. Правоведение. – 2007. – № 2. – С. 25-40.
162. Магазинер Я. М. Объект права // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2000. – № 6 (233). – С. 202-213.
163. Малеин Н. С. Гражданский закон и права личности в СССР / Н. С. Малеин. – М. : Юрид. лит, 1981. – 216 с.
164. Мананкова Р. П. Правоотношения общей долевой собственности граждан по советскому законодательству / Р. П. Мананкова. – Томск: Изд-во Т. ун-та, 1977. – 213 с.
165. Мартышин О. В. Общетеоретические юридические науки и их соотношение // Государство и право. – 2004. – № 7. – С. 5-11.
166. Маслов В. Ф. Осуществление и защита права личной собственности в СССР / В. Ф. Маслов. – М. : Госюриздат, 1961. – 235 с.
167. Маттеи У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. – М. : Юрист , 1999. – 384 с.
168. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Часть вторая / Д. И. Мейер. – СПб. : Издание Николая Тиблена, 1864. – 650 с.
169. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Чтения Д. И. Мейера / Под ред. А. И. Вицына. – М. : Издание книжного магазина Н. К. Мартынова, 1915. – 640 с.
170. Минаева А. А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук / А. А. Минаева. – М., 2007. – 235 с.
171. Мисник Н. Н. К понятию земельного участка // Государство и право. – 2005. – № 10. – С. 57-66.
172. Мисник Н. Н. Целевое назначение и разрешенное использование - юридические признаки земельного участка // Юрист. – 2012. – № 15. – С. 20-22.
173. Митилино М. И. Право застройки / М. И. Митилино. – Киев: тип. насл. Т. Г. Мейнандера, 1914. – 268 с.

174. Неволин К. А. История российских гражданских законов. Часть вторая: Книга вторая об имуществах. Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи / К. А. Неволин. – М. : Статут, 2006. – 412 с.
175. Нетбай Е. М. Договор об отчуждении исключительного права по законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. М. Нетбай. – М., 2010. – 178 с.
176. Нигматуллина Э. Ф. Гражданско-правовое регулирование рынка земли в городских поселениях : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Э. Ф. Нигматуллина. – Казань, 2006. – 236 с.
177. Новая философская энциклопедия: в 4 т. / председатель науч.-ред. совета В. С. Степин. – М. : Мысль, 2001. – Т. 4. – 605 с.
178. Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. Курс советского гражданского права / И. Б. Новицкий. – М. : Госюриздат, 1954. – 245 с.
179. Новицкий И. Б. Римское право: учебник / И. Б. Новицкий. – М.: Издательство Юрайт, Высшее образование, 2009. – 298 с.
180. Носов Д. В. Правопреемство (теоретико-правовой исследование): автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. В. Носов. – М., 2011. – 23 с.
181. Общая теория советского земельного права / отв. ред. Г. А. Аксененок, И. А. Иконицкая, Н. И. Краснов. – М. : Наука, 1983. – 356 с.
182. Петров Е. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. Ю. Петров. – Екатеринбург, 2001. – 188. С. 188.
183. Петрушкин В. А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / науч. ред. В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2014. – 285 с.
184. Победоносцев К. П. Курс Гражданского права. Первая часть: Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М. : Статут, 2004. – Ч. 1: Вотчинные права. – 800 с.
185. Приходько Д. Н. Отчуждение и пути его преодоления: дис. в виде научного доклада ... докт. юрид. наук : 09.00.11 / Д. Н. Приходько. – Томск, 1995. – 71 с.

186. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2010. 159 с. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
187. Прохорова Н. А. Содержание государственной собственности на землю по Земельному кодексу РФ // Журнал российского права. – 2003. – № 8. – С. 107-114.
188. Прудников М. Н. Римское право: учебник / М. Н. Прудников. – М. : Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2010. – 302 с.
189. Пустовалова Е. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. А. Пустовалова. – М., 2012. – 26 с.
190. Ровный В. В. Продажа имущественных прав (обращаясь к правилу п. 5 ст. 454 ГК РФ) // Правоведение. – 2003. – № 1. – С. 84-98.
191. Ровный В. В. Объект гражданского правоотношения: уровень разработки и вариант ее решения // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Выпуск второй (2005) / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. – М. : Статут, 2006. – С. 398-426.
192. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России: дис. ... д-ра юрид наук : 12.00.03 / Ю. В. Романец. – М., 2001. – 423 с.
193. Российское законодательство X-XX веков. В девяти томах. Законодательство периода становления абсолютизма / Под общ. ред. О. И. Чистякова. – М.: Юрид. лит., 1986. – Т. 4. – 512 с.
194. Российское законодательство X-XX веков. В девяти томах. Законодательство периода становления абсолютизма / под общ. ред. О. И. Чистякова. – М.: Юрид. лит., 1987. – Т. 5. – 528 с.
195. Румянцев Ф. П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Журнал российского права. – 2013. – № 8. – С. 25 - 33.

196. Савенко Г. В. Правовой режим земельного участка: от идеальных конструкций к практике // Право и экономика. – 2014. – № 1. – С. 72-79.
197. Сарьян Е. Р. Вещные права на землю и их государственная регистрация: На примере Московской области: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. Р. Сарьян. – М., 2005. – 218 с.
198. Свод законов Российской империи ч. 1, т. X. Книга Вторая. О порядке приобретения и укрепления прав на имущество вообще. Составил М. Шимановский. – СПб. : Типография К. А. Тилли, 1872. – 990 с.
199. Сенчищев В. И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. М. И. Брагинского. – М. : Издательство «Статут», 1998. – С. 109-160.
200. Серов О. О. Изменение вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения: особенности правового регулирования и тенденции развития законодательства // Юрист. – 2013. – № 3. – С. 34-38.
201. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – Киев : Типография А.М. Пономарева, И. И. Врублевского, 1912. – 427 с.
202. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – Киев : Типография Р. К. Лубковского, 1914. – 830 с.
203. Систематический сборник решений Гражданского Кассационного Департамента Правительствующего Сената за 1877 г. Составили Боровиковский А., Герард В. – СПб. : Издание книжного магазина «Нового времени», 1879. – 444с.
204. Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью: Практик. пособие. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 349 с.
205. Скрынник Е. В. Отчуждение имущественных прав как способ их реализации // Формирование правовой системы России. Проблемы и перспективы / Сб. науч. трудов. – Новосибирск, Сиб. предприятие РАН, 1997. – С. 128-129.

206. Словарь философских терминов / научная редакция проф. В. Г. Кузнецова. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 731 с.
207. Советское гражданское право / под ред. Д. М. Генкина. – М. : Государственное издательство юридической литературы, 1950. – Т. 1. – 464 с.
208. Советское гражданское право. Учебник: в 2 т. / под ред. В. Н. Рясенцева. – М. : Юридическая литература, 1975. – Т. 1. – 559 с.
209. Советское гражданское право: в 2 ч. / под ред. В. А. Рясенцева. – М. : Юридическая литература, 1986. – Ч. 1. – 560 с.
210. Современный толковый словарь русского языка / гл. ред. С. А. Кузнецов. – СПб. : Норинт, 2001. – 960 с.
211. Соломко З. В. Теоретические проблемы правового отчуждения: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / З. В. Соломко. – М., 2005. – 198 с.
212. Степанов С. А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / С. А. Степанов. – Екатеринбург, 2004. – 53 с.
213. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М.: Юрид. лит., 1991. – 240с.
214. Тархов В. А. Советское гражданское право / В. А. Тархов. – Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 1978. – Ч. 1. – 230 с.
215. Таскин Н. И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. И. Таскин. – Казань, 2003. – 173 с.
216. Тихомиров М. Собственность на землю в Российской Федерации // Право и экономика. – 2008. – № 2. – С. 69-80.
217. Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР / Ю. К. Толстой. – СПб. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1955.
218. 218 с.
219. Толстой Ю. К. К теории правоотношения / Ю. К. Толстой. – СПб. : Издательство Ленинградского университета, 1959. – 85 с.

220. Толстой В. С. Исполнение обязательств / В. С. Толстой. – М. : Юридическая литература, 1973. – 205 с.
221. Трубецкой Е. Н. Энциклопедия права / Е. Н. Трубецкой. – М. : Скоропечатня Левенсон, 1908. – 223 с.
222. Тузов Л. О. Общие учения теории недействительных сделок и проблемы их восприятия в российской доктрине, законодательстве и судебной практике: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Д. О. Тузов. – Томск, 2006. – 365 с.
223. Устав гражданского судопроизводства, измененный и дополненный Законом о преобразовании местного суда (Соб. узак. 1912г., № 118) и другими ранее и позднее изданными узаконениями, – с законодательными мотивами, разъяснениями Сената и алфавитным предметным указателем. Сост. К. М. Змирлов. – СПб. : изд. юрид. кн. скл. «Право», 1913. – 1103 с.
224. Философский энциклопедический словарь / главная редакция: Л. Ф. Ильичев, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалев, В. Г. Панов. – М. : Изд-во «Советская энциклопедия», 1983. – 840 с.
225. Философский энциклопедический словарь / под ред. С. С. Аверинцева, Э. А. Араб-оглы, Л. Ф. Ильевичева. – М. : Изд-во «Советская энциклопедия», 1989. – 815 с.
226. Хаскельберг Б. Л. Индивидуальное и родовое в гражданском праве / Б. Л. Хаскельберг, В. В. Ровный. – Иркутск : Иркутская областная типография, 2001. 254 с.
227. Хаскельберг Б. Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) / Гражданское право: Избранные труды / Б. Л. Хаскельберг. – Томск : Красное знамя, 2008. – С. 31-70.
228. Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество / Гражданское право: Избранные труды / Б. Л. Хаскельберг. – Томск : Красное знамя, 2008. – С. 104-153.

229. Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Переход выморочного имущества к публичному образованию // Наследственное право. – 2012. – № 1. – С. 33-41.
230. Ходырев П. М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского университета. Правоведение. – 2007. – № 6. – С. 57-62.
231. Цитович П. П. Русское гражданское право. Конспект лекций. Общая часть / П. П. Цитович. – Киев: Типография И. И. Чоколова, 1894. – 80 с.
232. Чеговадзе Л. А. Избранные вопросы по курсу «Гражданское право России»: Курс лекций. Нижний Новгород, 2002. – 230 с.
233. Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву / Б. Б. Черепяхин. – М.: Госюриздат, 1962. – 160 с.
234. Шатрова О. В. Правовое регулирование приватизации земельных участков в поселениях: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Шатрова. – М., 2006. – 215с.
235. Швабауэр А. В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: автореф. ... дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Швабауэр. – СПб., 2011. – 32 с.
236. Шенинг В. О влиянии отчуждения имений на силу заключенных по ним наемных договоров и об условиях обязательности их в этих случаях // Журнал гражданского и уголовного права. 1891. – Кн. 9. – С. 1-35.
237. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2005. – Т. 1. – 461 с.
238. Ширинская Е. Ю. Гражданско-правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РФ: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. Ю. Ширинская. – М., 2005. – 212 с.
239. Шихалева О. В. Земельный участок как объект гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – 165 с.
240. Энциклопедический юридический словарь / под общей ред. В. Е. Крутских. – М.: ИНФРА-М, 1999. – 368 с.