

Министерство образования Российской Федерации
Удмуртский государственный университет
Институт права, социального управления и безопасности

Право: *теория и практика*

**Материалы научно-практической конференции
26 апреля 2002 г.**

**Ижевск
2002**

ББК 67

П 68

П 68 Право: теория и практика: Материалы науч.-практ. конф. / Отв. ред. В.Н. Яковлев. Ижевск: Детектив-информ, 2002. 160 с.

В сборник включены статьи и сообщения, которые были предметом обсуждения на научно-практической конференции ученых ИПСУБ.

Публикуемые в сборнике материалы – это результат творческих исследований профессорско-преподавательского состава в различных отраслях правовой науки.

Научные публикации будут полезны для преподавателей, аспирантов, студентов, практических работников правоохранительных органов и лиц, интересующихся научными правовыми проблемами.

ББК 67

© Институт права, социального
управления и безопасности, 2002

“Новая экономическая политика”, провозглашенная в те годы, дала “красным директорам” Ижевского завода определенную свободу маневра. Именно поэтому уже в 1924 г. здесь смогли запустить экспериментальное производство цементирующего порошка “Березоль”, в 1925 г. начали ковать коленчатые валы для самолетов, в 1926 г. освоили новые модели охотничьих ружей; в 1927 г. начали чрезвычайно перспективные изыскательские и конструкторские работы по выпуску первых мотоциклов.

Кратковременная экономическая либерализация вскоре сменится тотальной централизацией, ужесточением единоначалия и новым приходом к власти на заводе армейских, артиллерийских чинов [2].

* * *

1. ЦГА УР. Ф. Р-543. Оп.72. Л. 546.
2. Шумилов Е.Ф. Город оружейников. 1807-1917. Два века “Ижмаша”: истоки, лидеры, технологии, конструкции, династии, культура, быт. Ижевск: Изд. дом “Удмуртский университет”, 2002. Т. 1. С. 508.

Е.А. Янушкевич *

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ПРАВА НАСЛЕДОВАНИЯ

В связи с введением частной собственности на землю, отнесением земли к недвижимому имуществу и включением ее в гражданский оборот встает вопрос о соотношении норм гражданского и земельного права, применяемых при наследовании.

* Ст. преподаватель кафедры гражданского права.

Статья 9 Земельного кодекса Удмуртской Республики дает понятие земельного участка, идентичное понятию Б.В. Ерофеева, с заменой слов “установленные границы” на “фиксированные границы”.

Статья 6 Земельного кодекса РФ определяет: “земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке”.

Разберем понятие “земельный участок” более подробно.

1. “Фиксированные границы” земельного участка. Граница земельного участка фиксируется в плане (чертеже границ) и устанавливается на местности в натуре. Для вновь предоставляемых земельных участков границы устанавливаются после принятия решения об их предоставлении. Подтверждать границы земельного участка может и выписка из кадастровой книги (с указанием номера участка). При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий орган Госкомзема России в месячный срок после выдачи свидетельства устанавливает и оформляет границы земельного участка и выдает собственнику копию чертежа границ земельного участка (п.9 Указа Президента РФ от 27.10.1993г. №1767 “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”). Применительно к собственникам границы земельного участка отражаются в свидетельстве о праве собственности. Свидетельство является документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок, и служит основанием при совершении сделок и осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действующим законодательством. При совершении сделок копии плана (чертежа границ) должны быть приложены к соответствующим договорам.

Собственник и иные землепользователи и землевладельцы могут использовать общераспространенные полезные ископаемые, подземные пресные воды, а также пользоваться воздушным пространством над земельным участком. При этом необходимо учесть и возможность ограничения некоторых прав. Так, ст.19

Закона РФ "О недрах" от 21.02.1992г. устанавливает, что "собственники, владельцы земельных участков имеют право, по своему усмотрению, в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до 5 метров, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ".

К плану участка, который отражает границы и площадь земельного участка, предъявляется и ряд технических требований. Так, определяется, какой материал необходимо использовать при изготовлении плана, рекомендуемый масштаб, находящиеся в пределах участка жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности, инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т.п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц, пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка и т.д. План оформляется на картографической или офсетной бумаге формата А4.

2. Площадь земельного участка определяется после выноса границ в натуру. Для надежного закрепления границ участка на местности устанавливаются межевые знаки. В качестве межевого знака может служить специально оформленная точка границы участка или другой объект. Средние ошибки в положении межевых знаков относительно ближайших пунктов государственной геодезической сети не должны превышать 0,1 мм на плане масштаба 1:2000. С понятием "площадь земельного участка" взаимосвязаны и предельные размеры земельных участков. Они зависят от основания обладания земельным участком. Так, при приобретении гражданами земельных участков в собственность, получившими здания, сооружения или иную недвижимость в сельских населенных пунктах и на землях сельхозназначения,

По этому поводу сложилось много различных точек зрения. Так, В.А.Дозорцев пишет: “Для земли может быть установлен особый правовой режим по сравнению с другими объектами гражданского оборота. Земельные отношения распались на регулируемые гражданским и административным правом... Это влечет за собой распространение на имущественные земельные отношения норм общей части гражданского права, отнесение регулирования этих отношений к компетенции федерации и т.д.” [1. С. 26]. Автор отрицает существование земельного права как отрасли и предлагает квалифицировать его как комплексную отрасль законодательства. Исходя из такой позиции наследование земельных участков можно отнести к сфере гражданско-правового регулирования, а следовательно, к компетенции Российской Федерации (п. “о” ст.71 Конституции РФ от 12. 12.1993 г.). Наследование земельных участков отнесено к институтам гражданского (частного) права и Е.А. Сухановым. Сюда кроме наследования отнесены институт права собственности и других вещных прав на землю, институт сделок с земельными участками. К земельно-правовым нормам, носящим публично-правовой характер, относят ограничение размеров земельных участков, находящихся в частной собственности, обеспечение строго целевого назначения земельных участков и наиболее рациональное их использование, определение категорий земель и их учет [2; 3].

Ф.Х. Адиханов предлагает разграничить земельные отношения на 4 группы:

1) земельно-вещные. Они касаются земли как объекта собственности и иных вещных прав. Здесь земля выступает как вещь;

2) земельные, связанные с гражданским оборотом земли как объектом частной собственности;

3) земельно-обязательственные, объектом которых является земля;

4) все другие земельные отношения, т.е. земельные отношения в чистом виде (собственно земельные отношения).

Первые три группы отношений, по мнению автора, могут регулироваться нормами гражданского права, а четвертая груп-

па отношений гражданским правом вообще не регулируется [4. С. 32-39]. Но тогда в какую из трех первых групп отнести отношения по наследованию земельных участков? На наш взгляд, это будут одновременно и земельно-вещные отношения (когда наследник становится собственником), и земельно-обязательственные, в которых объектом является земля, и земельно - "оборотные", т.к. земельный участок переходит от наследодателя к наследникам. Остается ясным лишь одно, что эти отношения носят гражданско-правовой характер, однако это не решает первоначальной проблемы, поставленной нами. Ф.Х.Адыханов констатирует, что земельное законодательство устанавливает лишь специфику перехода по наследству некоторых земельных участков, а общие правила и порядок наследования определяются нормами гражданского права. С этим положением можно не согласиться, т.к. правила наследования земельных участков должны быть едины и не различаться в зависимости от целевого назначения земельного участка, его категории и т.д.

Таким образом, сформулируем итоговую позицию. Отношения по наследованию земельных участков носят гражданско-правовой характер, поэтому нормы ГК РФ (федеральное законодательство) устанавливают общие условия и порядок перехода их по наследству. Установление целевого назначения земель, минимальных норм делимости участков является прерогативой земельного законодательства (совместного ведения РФ и субъектов РФ).

Итак, что представляет собой земельный участок как объект права наследования?

Б.В. Ерофеев определяет земельный участок как "часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации" [5. С. 15].

Проф. А.К. Голиченков определяет земельный участок как "земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ" [5. С. 214].

размер предоставляемого земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости, определяется в соответствии с назначением данного объекта на основе утвержденных в установленном порядке норм отвода земель либо в соответствии с проектно-технической документацией. Если при этом площадь предоставляемого земельного участка меньше размера установленного нормами отвода либо проектно-технической документацией, то при наличии свободных земель площадь данного участка увеличивается до необходимого размера. Если же фактическая площадь предоставляемого в собственность земельного участка превышает установленный размер, то собственник объекта недвижимости уплачивает земельный налог за часть площади сверх установленного размера в соответствии с законодательством РФ. Если земельные участки предоставляются гражданам в собственность или владение из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то устанавливаются максимальные предельные размеры их предоставления. В настоящее время они предусмотрены ст.61 ЗК УР.

3. Правовой статус земельного участка складывается из 3 элементов: целевое назначение, разрешенное использование, форма законного владения.

На наш взгляд, сюда целесообразно включить и местоположение земельного участка, которое отражает своеобразный "адрес" земельного участка. Местоположение участка фиксируется в плане и иных документах.

Итак, **целевое назначение** – это установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категорией земли (п.1 ст.11 ЗК УР). Использование земельного участка по целевому назначению – одна из основных обязанностей как собственника, так и иных владельцев. Она закреплена в ст.42 ЗК РФ, ст.260 ГК РФ, ст.81 ЗК УР. Российское законодательство не дает определения данного понятия, в связи с этим М.Попов предлагает свести смысл целевого назначения к невозможности сторон в процессе заключения договора, а также нотариуса,

должностных лиц местного комитета по земельным ресурсам и землеустройству (либо учреждения юстиции) при государственной регистрации договора по собственной инициативе изменять как категорию земель, так и цель предоставления участка, указанную в правоудостоверяющих документах [6]. Действительно, самовольное изменение целевого назначения земельного участка недопустимо, тем более что это влечет за собой отказ в выдаче свидетельства на право собственности на землю, т.е. отказ в регистрации прав на землю. Необходимо помнить и о том, что с соблюдением соответствующей процедуры, предусмотренной законом, изменить целевое назначение все-таки можно. Такую возможность предусматривает, например, ст.7 Закона Воронежской области от 09.06.1995г. №18-3 "О регулировании земельных отношений в Воронежской области". Земельный кодекс Удмуртской Республики в ст.13 разрешает изменять целевое назначение земельного участка посредством перевода земель из одной категории в другую. В зависимости от категории земли соответствующее решение могут принять органы государственной власти районов и городов, Правительство Удмуртской Республики, Правительство Российской Федерации. Так, Постановление Правительства УР будет достаточно для перевода земель сельхозназначения в категорию иную (поселений, промышленности и т.д.). После введения частной собственности на землю ажиотаж вокруг изменения целевого назначения земель значительно возрастет, увеличится давление и на соответствующие органы, которые должны будут принимать решения. Поэтому предлагаю установить запрет в процессе эксплуатации земли на изменение целевого назначения определенных категорий земель (земель сельхозназначения, природно-заповедных земель, историко-культурных). Это будет способствовать тому, что лица, владеющие земельным участком определенной категории, не будут стремиться к их изменению и перепрофилированию и при осуществлении своих правомочий по владению и пользованию этими земельными участками должны будут соблюдать установленные законом правила, учитывающие назначение таких

земель. Особо целевой характер подчеркивается Гражданским кодексом для использования земель сельхозназначения.

Вторым элементом правового статуса земельного участка является **разрешенное использование земельного участка** – это использование его с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременений (п.2 ст.12 ЗК УР). М. Попов определяет это понятие аналогичным образом, которое включает в себя совокупность общих условий такого использования, а также условий обременения участка или его части правами других лиц и ограничений пользования.

Пункт 3 Порядка купли-продажи гражданами РФ земельных участков, утвержденного Постановлением Совета Министров – Правительства РФ от 30.05.1993г. № 503, использует понятие режим использования земель, в которое включаются санитарно-защитные зоны, земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного значения, а также право проезда по участку, технического обслуживания или ремонта зданий, сооружений, наземных и подземных коммуникаций и другие условия использования. То есть при предоставлении земельных участков соответствующие органы государственной власти закрепляют в своих решениях, документах государственного земельного кадастра, Поземельной книге, договорах, свидетельствах и иных документах ряд требований, которые должны соблюдаться собственниками и землепользователями при эксплуатации земельного участка. Такие требования могут относиться к способам использования земель (при полном запрете тех способов, которые ведут к деградации земель и снижению плодородности почв); плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительными нормами и правилами; предельно допустимым нормам нагрузки на окружающую среду; сохранению зеленых насаждений и т.д. Эти и иные требования являются ограничениями в пользовании земельным участком. Статья 56 ЗК РФ обязывает соблюдать ограничения и при смене собственника земельного участка, в т.ч. в порядке наследственного правопреемства. Что касается обременений земельного участка, то они предполагают наличие вещных или обязательственных прав на

данный земельный участок у других лиц. Соответственно использовать и распоряжаться таким участком собственник и иной землевладелец вправе только при соблюдении установленных обременений. К их числу можно отнести право залога, право аренды, сервитут, ренту, завещательный отказ и т.д. Так, п.3 ст.37 закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" гласит: "Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны". Наследники становятся на место правопреемника и несут все обязанности по договору. Если наследников несколько, а земельный участок делим, то каждый отвечает соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Если земельный участок неделим, то наследники становятся солидарными залогодателями.

Третьим элементом является **форма законного владения земельным участком**. Законодательство выделяет ряд таковых: право собственности, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды, безвозмездного срочного пользования.

Нецелесообразным является выделение законодательством Удмуртской Республики права общей собственности, общего владения, общего пользования, общей аренды на земельный участок (ст.54 ЗК УР), поскольку данные права не являются самостоятельной формой законного владения, а связаны лишь множественностью лиц на стороне собственника или иных землеладельцев (землепользователей). Помимо четко установленных законодательных форм законного владения земельными участками в теории выделяется еще ряд таковых, например право доверительного управления земельным участком. Его приобретает доверительный управляющий в случае осуществления функций по владению и пользованию земельным участком, а в ряде случаев и распоряжению в интересах собственника, душеприказчика и других лиц. Казанцев предлагает выделить право оперативного управления земельным участком как принадлежащее гражданам в том случае, если они создают учреждение. Однако с этим можно не согласиться, т.к. при создании учреж-

дения частными собственниками (гражданами) происходит оформление юридического лица, которому учредители передают определенные виды имущества для осуществления деятельности. В этом случае учреждение приобретает право оперативного управления, а право собственности на земельный участок сохраняется за учредителями. Им же предлагается выделить право аренды на земельный участок. С этим тоже вряд ли можно согласиться, поскольку в отношениях аренды происходит переход права собственности от одного лица (получателя аренды) к другому лицу (плательщику аренды). Целесообразно говорить об обременении земельного участка правом аренды и рассматривать его в качестве элемента по разрешенному использованию земельного участка.

Какие же из указанных форм законного владения являются наследуемыми?

1. Право собственности.

2. Право пожизненного наследуемого владения, но в связи с правом на приобретение участка в собственность эта форма постепенно изживает себя (п.3 ст.21 ЗК РФ).

3. Право аренды (п.2 ст.617 ГК РФ). Оно переходит к наследникам арендатора, если договором или законом не предусмотрено иное. При нескольких наследниках вопрос о переходе прав арендатора решается по соглашению между ними либо в судебном порядке. Арендодатель не вправе отказать наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок, кроме случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора (например, если в качестве арендной платы предполагалось выполнение определенной работы именно наследодателем).

4. Право безвозмездного пользования (ст.701 ГК РФ) может быть наследуемым, если это прямо предусмотрено договором. А служебные наделы, предоставленные на этом праве, не подлежат переходу по наследству, за исключением случая, когда работник погиб в связи с исполнением служебных обязанностей (п.4 ст.47 ЗК РФ).

5. Право доверительного управления прекращается в связи со смертью доверительного управляющего.

При характеристике земельного участка как объекта наследования необходимо рассматривать вопрос о том, к каким категориям земель может относиться земельный участок, передаваемый по наследству.

1. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельского хозяйства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей гражданами, в т.ч. ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

2. Земли поселений могут предоставляться гражданам под строительство индивидуальных жилых домов.

3. Земли промышленности и иного специального назначения используются под служебные земельные наделы.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов могут находиться в собственности граждан с учетом установленных для данной категории земель ограничений.

С точки зрения оборотоспособности земельные участки, передаваемые по наследству, могут быть разрешенными или ограниченными в обороте. Так, ст. 27 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень земель, ограниченных в обороте и изъятых из оборота.

С точки зрения возможных минимальных норм делимости земельный участок может быть делимым и неделимым. В последнем случае он должен переходить тому наследнику, который имеет преимущественное право на его получение.

Поскольку в данном случае земельный участок может рассматриваться как неделимая вещь, то преимущество будут иметь те наследники, которые имели право общей собственности на эту вещь с наследодателем либо постоянно пользовавшиеся ею (п. 1 и 2 ст. 1168 ГК). Остальным наследникам должна быть предоставлена компенсация по правилам ст. 1170 ГК РФ.

Список литературы

1. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права РФ при переходе к рыночной экономике // Гос-во и право. 1994. № 1.
2. Суханов Е.А. Земля как объект гражданского права // Вестн. МГУ. Сер. 11. Право. 1992. № 5.
3. Копылов А.В. Вещные права на землю. М., 2000. С. 4-5.
4. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Гос-во и право. 2001. № 1.
5. Ерофеев Б.В. Земельное право. М., 1999.
6. Попов М. Об ограничениях купли-продажи гражданами земельных участков // Справ.-прав. система "Гарант" 4.0.

Е.А. Белокрылова

ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ КАК ФОРМА УЧАСТИЯ ОБЩЕСТВЕННОСТИ В ПРОЦЕДУРЕ ПРИНЯТИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫХ РЕШЕНИЙ

Наряду с иными формами и методами общественного экологического контроля (инициирование и проведение экологических референдумов, организация общественной экологической экспертизы и т.д.) участие в оценке воздействия на окружающую среду (ОВОС) по-прежнему остается действенным меха-

* Ассистент кафедры экологического, аграрного и природоресурсного права.