

т.е. в отношении всех и каждого. В соответствии с моделью абсолютных правоотношений, к которым относятся все без исключения правоотношения, возникающие по поводу ограниченных вещных прав на имущество собственника, в нем всегда поименован (определен) управомоченный субъект, а обязанными выступают любые лица, которые потенциально могут выступить нарушителями прав управомоченного субъекта. Поскольку в отношениях, возникающих по поводу публичного сервитута, расклад управомоченных и обязанных субъектов определяется в прямо противоположном соотношении, то следует констатировать, что такие отношения не укладываются в схему абсолютного отношения.

2. В соответствии со ст. 27 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитут подлежит обязательной государственной регистрации при наличии у лица, в пользу которого он устанавливается, соглашения о сервитуте с собственником, либо при наличии заявления собственника имущества, обременяемого сервитутом. Кроме того, в соответствии с нормами той же статьи сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав. Установление же публичного сервитута не предполагает ни соглашения с собственником недвижимости об установлении ограничений его права, ни государственной регистрации устанавливаемого ограниченного вещного права.

3. Содержание сервитута всегда должно быть определено в правоустанавливающем документе (договоре или решении суда) и выражаться в разрешении на совершение конкретных действий со стороны лица, в пользу которого устанавливается сервитут. Как правило, сервитут устанавливается в целях удовлетворения нужд собственника господствующего участка (иной недвижимости), которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Права обладателя такого ограниченного вещного права заключаются в возможности осуществления права пользования ограниченного содержания и не связа-

ны с ограничением собственника недвижимости, обремененной сервитутом, в осуществлении им собственной хозяйственной деятельности.

Содержание же правомочий правообладателя в случае установления публичного сервитута сводится к перечислению таких правомочий в законе и не конкретизировано в отношении отдельного правообладателя, да и не может быть конкретизировано, поскольку в качестве такового может выступать любой субъект. Такие правоотношения в общей теории права именуется общерегулятивными, однако в теории гражданского права в самостоятельный вид гражданских правоотношений они не выделяются.

4. По требованию собственника недвижимости, обремененной сервитутом, лица, в пользу которых установлен сервитут, обязаны вносить соразмерную плату за пользование недвижимостью, если иное не установлено законом. При установлении публичного сервитута такая плата не предполагается в принципе.

Вместе с тем, в соответствии с содержанием ст. 262, ГК РФ допускает свободное нахождение граждан на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также использование имеющихся на этих участках природных объектов, равно как и прохождение через земельные участки, находящиеся в частной собственности, при условии, что земельный участок не огражден либо его собственник не обозначил, что вход на его участок без его разрешения не допускается. Однако данные права вовсе не относятся Гражданским кодексом к ограниченным вещным правам. В данной статье речь идет об установлении пределов при осуществлении собственником своих правомочий, а именно об ограничении его правомочий в общественных интересах, т.е. в интересах всех членов общества. Именно с таких позиций и должны рассматриваться отношения, возникающие по поводу так называемых публичных сервитутов.

А.Ю. Колов

## ОСНОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД

Томский государственный педагогический университет

Земельный вопрос в современной России остается по-прежнему одним из самых актуальных. Распад системы советского законодательства сопровождается трудным становлением российского законодательства, в том числе земельного. Основная часть статей

Земельного кодекса РСФСР 1991 г. (далее по тексту: ЗК) отменена. Жизнь требует принятия Земельного кодекса РФ. Однако принятие его затянулось на неопределенный срок. Причина тому – политическая нестабильность, системный кризис во всех сферах жизни.

В литературе высказаны разные точки зрения о природе земельного права. Представляется, что сегодня земельное право можно рассматривать как комплексную отрасль законодательства, имеющую определенный предмет правового регулирования, использующую методы иных отраслей права (гражданского, административного и т.д.).

Указом Президента РФ от 27.10.93 г. "О регулировании земельных отношений и развитии земельной реформы" земля введена в гражданский оборот. Соответственно и ГК РФ 1994 г. рассматривает земельный участок как объект гражданских прав. В связи с этим нормы гражданского права о праве собственности и иных вещных правах на землю, о сделках с земельными участками, об изъятии земельных участков следует включать и в земельное законодательство.

Настоящая работа посвящена вопросу об изъятии земельных участков для государственных, муниципальных, общественных нужд. На основании работы О.А. Красавчикова "Юридические факты в советском гражданском праве" показана правовая природа изъятия земельных участков для государственных, муниципальных, общественных нужд.

Предметом настоящего исследования являются нормативные акты 1991–1998 гг. Нормативные акты более раннего периода по данному вопросу будут исследованы в иной научной работе. Правовое регулирование условно разделено мной на три части:

- правовое регулирование согласно ГК РФ, в том числе главы XVII ГК РФ;
- правовое регулирование согласно действующим нормативным актам;
- правовое регулирование в 1991 – 1993 гг.

**Правовое регулирование согласно ГК РФ, в том числе главы XVII.** В силу ст. 13 Закона РФ "О введении в действие части первой ГК РФ" глава XVII вступает в силу со дня введения Земельного кодекса. В настоящее время Земельный кодекс не принят.

Из анализа ст. 218, 279, 282, 283, 354 ГК РФ следует, что изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд имеет место при наличии юридического состава, элементами которого являются следующие юридические действия: а) решение об изъятии земельного участка в собственность РФ, субъекта РФ или муниципального образования соответствующим органом государственной власти (акт государственного органа), б) договор о выкупе земельного участка. Данный юридический состав является основанием прекращения права собственности, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, права залога на изымаемый земельный участок.

ГК РФ не содержит указания на то, что изъятие является основанием прекращения права аренды, временного пользования земельным участком. Этот не-

достаток должен быть устранен в Земельном кодексе РФ или ином Федеральном законе.

Согласно ст. 354 ГК РФ отношения сторон по договору залога не прекращаются, а изменяются. Право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

Земельные участки не могут изыматься для общественных нужд. Согласно ст. 274 ГК РФ приобретение прав на землю для нужд транспорта с целью удовлетворения общественных интересов: прокладка и обслуживание дорог, магистральных трубопроводов, линий связи должны осуществляться на основании соглашения о сервитуте.

**Правовое регулирование согласно действующим нормативным актам.**

Анализируя ст. 27, 29, 31 ЗК, п. 4 Указа Президента РФ от 27.10.93 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", пп. 2, 6 Указа Президента РФ от 24.12.93 г. №2287 "О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ", можно выделить следующий юридический состав, обуславливающий **изъятие земельного участка путем выкупа для государственных, муниципальных или общественных нужд**: а) решение органа исполнительной власти о выкупе земельного участка и условиях его предоставления (цель использования, вид прав на землю) для государственных, муниципальных или общественных нужд (акт государственного органа или органа местного самоуправления), б) договор о выкупе земельного участка или договор временного пользования земельным участком (сделка, предусмотренная законом). Данный юридический состав является основанием прекращения права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, права аренды, временного пользования земельным участком и основанием возникновения определенных прав на землю у лица, которому предоставляется земельный участок (права собственности и т.д.).

Анализируя п. 7 Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденного постановлением Правительства №77 от 28.01.93 г., и нормы вышеприведенных нормативных актов, можно выделить следующий юридический состав, обуславливающий **временное изъятие земельного участка для государственных, муниципальных или общественных нужд**: а) решение органа исполнительной власти об изъятии земельного участка и о предоставлении его во временное пользование на срок до 3 лет для использования земельного участка с определенной целью для государственных, муници-

пальных или общественных нужд (акт государственного органа), б) договор временного пользования земельным участком (сделка, предусмотренная законом). Данный юридический состав является основанием возникновения права временного пользования, при этом не происходит прекращения права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

В федеральном законодательстве отсутствуют критерии разграничения государственных, муниципальных, общественных нужд. Согласно региональному законодательству земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд, если он передается соответственно в государственную или муниципальную собственность [1].

По смыслу ст. 354 ГК изъятие земельного участка путем выкупа для государственных или муниципальных нужд является основанием прекращения права залога на изымаемый земельный участок. Иных особенностей правового регулирования в зависимо-

сти от того, в чью собственность передается земельный участок, законодательство не устанавливает.

#### Правовое регулирование в 1991-1993 гг.

Анализируя ст. 18–29, 31, 40 ЗК, следует сделать вывод, что правовое регулирование в вышеуказанный период является схожим с действующим правовым регулированием, но имеет следующие особенности:

1. Изъятие производилось на основании решения местных Советов народных депутатов, их президиумов, исполнительных и распорядительных органов (если им такие полномочия были делегированы местными Советами народных депутатов), решений Советов народных депутатов регионального уровня.

2. Земля у граждан могла изыматься путем выкупа для государственных нужд, но не могла изыматься путем выкупа для иных нужд.

**Все изложенное позволяет прийти к выводу, что в законодательстве происходит не смена терминологии, а коренное изменение в регулировании земельных отношений.**

### Литература

1. Закон Ямало-Ненецкого автономного округа РФ от 14.10.97 г. "О регулировании земельных отношений в местах проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов севера на территории Ямало-Ненецкого автономного округа РФ" // Юридический вестник. – 1998. – №18. – с.107–133; Закон Саратовской области от 17.11.97 г. №57-ЗСО "О земле" // Саратовские вести. – 1997. – 19 окт.; Закон Кемеровской области от 27.02.98 г. №7-03 "О предоставлении и изъятии земельных участков на территории Кемеровской области" // Кузбасс. – 1998. – 11 мар.

А.Ю. Колов

## ГЛАВА XVII ГК РФ КАК ЭЛЕМЕНТ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Томский государственный педагогический университет

В литературе высказаны различные точки зрения в отношении природы земельного права. Представляется, что сегодня земельное право России можно рассматривать как комплексную отрасль законодательства, состоящую из норм гражданского, административного, финансового, уголовного права. Эти нормы, регулируя земельные отношения, используют методы отраслей, нормы которых содержатся в специальных источниках вышеуказанных профилирующих отраслей права, в специальных источниках земельного права, в комплексных источниках права. Таким образом, глава XVII ГК РФ является элементом и гражданского, и земельного законодательства.

Декретом "О земле" 1917 г. земля была изъята из гражданского оборота. Согласно п.1 Крестьянского наказа о земле "право частной собственности на зем-

лю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема". Указом Президента РФ от 27.10.93 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии земельной реформы" земля введена в гражданский оборот [1]. Согласно п. 1 упомянутого указа "совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства и настоящего Указа".

Этот указ имеет историческое значение. С ним следует связывать начало развала земельного законодательства советского периода и становление нового российского земельного законодательства. Подраздел 3 ГК РФ 1994 г. рассматривает землю как объект гражданских прав. Глава XVII ГК РФ 1994 г.