

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.

вводится в действие с момента введения в действие Земельного кодекса РФ. Многие статьи Земельного кодекса РСФСР 1991 г. отменены. Новое земельное российское законодательство как стройная система нормативных актов еще не создана. В правоприменительной практике возникают бесчисленные вопросы, связанные с пробелами в регулировании земельных отношений, с применением противоречащих друг другу нормативных актов. Жизнь требует принятия нового Земельного кодекса РФ, однако завершение работы над ним затянулось на неопределенный срок. В связи с этим особый интерес представляет оценка норм главы XVII с позиций цивилистики. Представляется, что некоторые нормы несовершенно и сейчас самое подходящее время для выявления и устранения недостатков.

Глава XVII устанавливает основные положения в регулировании вещных отношений на землю, отношений по изъятию земельных участков.

Следующие положения главы XVII нуждаются в совершенствовании:

1. В законодательстве следует более четко сформулировать правило о том, является или не является исчерпывающим перечень вещных прав на землю, закрепленный в главе XVII ГК РФ. При систематическом толковании норм ст. 1, 216, 260–287 ГК РФ напрашивается вывод о том, что перечень вещных прав, закрепленный в главе XVII, является примерным. Принцип свободы гражданско-правового договора пока еще никто не отменял, в законодательстве отсутствует запрет частным собственникам производить отчуждение земельных участков государственным, муниципальным учреждениям и предприятиям, хотя есть и другое мнение [2].

2. В законодательстве необходимо более четко определить основание возникновения прав на землю при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке. В результате перехода прав на строение, сооружение преимуществва в земельных отношениях не происходит. Новый землевладелец, землепользователь не отвечает по долгам прежнего. При переходе прав на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, вещные права на землю, право аренды земли возникают с момента государственной регистрации прав [3]. Регистрация права бессрочного (постоянного) пользования, аренды земельного участка может быть осуществлена только после заключения договора о предоставлении земли в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду. До регистрации прав нового землевладельца, землепользователя права и обязанности прежнего субъекта сохраняются. Право пожизненного наследуемого владения на земельный участок не может перейти к юридическому лицу.

Таким образом, при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, основанием возникновения прав на зем-

лю выступает юридический состав, элементами которого являются следующие юридические действия:

– Договор об отчуждении недвижимости, расположенной на чужом земельном участке (сделки, предусмотренные законом).

– Решение государственного или муниципального органа о предоставлении земельного участка в бессрочное (постоянное) пользование или в аренду, если собственником является государство или муниципалитет (акт государственного органа или органа местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей).

– Договор о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование, договор аренды и иные договоры о приобретении прав на землю (сделки, предусмотренные законом).

Глава XVII ГК РФ вводит следующие новшества в регулирование земельных отношений:

1. Согласно ст. 268 земельные участки могут предоставляться в постоянное (бессрочное) пользование как юридическим лицам, так и гражданам. В соответствии со ст. 16 Земельного кодекса РСФСР земля могла предоставляться в бессрочное (постоянное) пользование только юридическим лицам. В настоящее время указанная статья Земельного кодекса РСФСР отменена. Вопрос о субъектах права бессрочного (постоянного) землепользования в земельном законодательстве в должной мере не отрегулирован.

2. По смыслу общих норм об объектах гражданских прав и субъектах гражданского права, а также ст. 268, 271, 273 ГК РФ не только государство может предоставлять земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование, но и иные собственники.

3. Достаточно хорошо отрегулированы отношения между собственником земельного участка и собственником недвижимого строения, сооружения на данном участке при утрате последним права пользования земельным участком. По смыслу ст. 272 при явном превышении стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли суд по требованию заинтересованной стороны может признать за собственником недвижимости право приобрести в собственность земельный участок, установить условия пользования земельным участком на новый срок.

4. По смыслу ст. 271, 279, 283 изъятие земельного участка может производиться для государственных и муниципальных нужд, однако более не может производиться для нужд транспорта и иных нужд.

5. Термин “сервитут” используется во многих законодательных актах РФ 1994–1998 гг. Термин “сервитут” ни Земельный кодекс РСФСР, ни иные нормативные акты советского периода не использовали. Право прохода, проезда по чужому земельному участку предоставлялось при регулировании особенностей правового режима “охраняемых зон”, а также в некоторых иных случаях.

Глава XVII устанавливает особенности заключения и расторжения соглашения о сервитуте, регламентирует отношения сторон по сделке. По смыслу ст. 274 сервитут может устанавливаться не только для прохода и проезда, но и для прокладки (строительства) трубопроводов, линий электропередачи, связи. Ст. 274 закрепляет принцип платности осуществления права сервитута. Если иное не будет установлено в специальных актах земельного законодательства, то цена соглашения о сервитуте должна определяться по правилам ч.3 ст. 424.

В настоящее время для строительства магистральных трубопроводов, линий связи, электропередачи земля изымается во временное пользование. По окончании строительства использование земельных участков в форме проезда, прохода осуществляется в силу прямого указания в нормативных актах. Плата за использование земли в период строительства происходит в форме возмещения убытков. По окончании строительства плата за дальнейшее использование участка, как правило, не вносится, ввиду отсутствия убытков.

6. Изменен порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В настоящее время решение об изъятии принимается местной администрацией или исполнительным орга-

ном субъекта РФ, собственник земельного участка заблаговременно не извещается о принятом решении об изъятии.

По смыслу ст. 279 решение об изъятии должно приниматься федеральными органами исполнительной власти или органами исполнительной власти субъектов РФ. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предшествующего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Решение должно пройти государственную регистрацию, собственник должен быть извещен о произведенной регистрации. Вышеуказанный вариант правового регулирования представляется наиболее оптимальным: он более адекватно соответствует принципу гражданского права о неприкосновенности собственности.

Таким образом, глава XVII ГК РФ радикально изменяет регулирование земельных отношений и является важным элементом земельного законодательства. Требуется дальнейшее совершенствование норм земельного законодательства, регулирующих владение, пользование, распоряжение землей. Внесение изменений в "мертвые" нормы – явление исключительное. Тем не менее имеет смысл до введения в действие главы XVII ГК РФ внести в нее поправки.

Литература

1. Указ Президента РФ от 27.10.93 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы" // САПП. – 1993. – №44. – Ст. 4191.
2. Доктор юридических наук И.Ф.Понкратов, анализируя нормы ГК РФ, приходит к выводу, что право хозяйственного ведения и оперативного управления не применимы к земле. Такая позиция высказана им в книге "Земля и право". Пособие для российских землевладельцев / Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА*, 1998. – С.25.
3. Закон РФ от 21.07.97 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №30. – Ст. 3594.

А.Т. Кашенов

НОРМАТИВНЫЙ ДОГОВОР КАК ИСТОЧНИК КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Томский государственный педагогический университет

Одной из важнейших проблем современного российского права является проблема источников права. Советская правовая система признавала один единственный вид – нормативный акт, т.е. понятие "система источников права" было тождественно понятию "система нормативно-правовых актов". При регулировании общественных отношений приоритет отдавался императивным нормам, установленным государством в законах и подзаконных актах, в отношении которых провозглашалось, что они выражают

волю всего народа, руководимого коммунистической партией. Фактически же нормативно-правовые акты (значительную часть их составляли различные приказы, инструкции и т.д.) выражали главным образом волю и интересы партийно-государственного аппарата. В условиях отказа от командно-административного метода управления экономикой и перехода к рынку, крушения монополии КПСС на власть и стремления к построению подлинно правового государства, обязывающие нормы все более уступают ме-