

*На правах рукописи*

**ЧАПЛИН Никита Юрьевич**

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

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

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Москва – 2020

Диссертация выполнена в федеральном государственном научно-исследовательском учреждении «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации»

**Научный руководитель:** **Курбанов Рашад Афатович,**  
доктор юридических наук, профессор,  
заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»

**Официальные оппоненты:** **Болтанова Елена Сергеевна,**  
доктор юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет»;

**Емелькина Ирина Александровна,**  
доктор юридических наук, доцент, профессор департамента частного права федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский университет “Высшая школа экономики”»

**Ведущая организация:** федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

Защита состоится 21 декабря 2020 года в 11.00 на заседании диссертационного совета Д503.001.01 при Институте законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации по адресу: 117218, Москва, ул. Б. Черемушкинская, д. 34, 5 этаж, конференц-зал. С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на официальном сайте Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации – [www.izak.ru](http://www.izak.ru).

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

Ученый секретарь диссертационного совета  
кандидат юридических наук

О.В. Сергеева

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** В настоящее время экономический оборот земли в Российской Федерации регламентируется нормами гражданского и земельного законодательства. При этом их предметы четко не разграничены. Данное обстоятельство, обуславливающее пробельность и коллизионность правового режима земельных участков, является причиной существующих препятствий для полноценного развития рыночных отношений в данной сфере.

Общественные отношения, опосредующие экономический оборот земельных участков (владение, пользование и распоряжение земельными участками, возникновение, осуществление и прекращение прав на них и др.), являются содержательно однородными, что обуславливает признание их единым предметом правового регулирования и необходимость применения при их правовой регламентации единого метода. Вместе с тем в рассматриваемой сфере наблюдается раскоординированность правового регулирования, выражающаяся в излишнем дублировании правового материала, его противоречивости, а иногда недостаточности. Например, по смыслу земельного законодательства часть земельного участка является самостоятельным предметом товарооборота, гражданское право соответствующих положений не содержит, признавая объектом гражданских прав исключительно сам земельный участок, представляющий собой нечто целое. Земельным законодательством регламентируются изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, их обмен и т.п., в то же время данные отношения, гражданско-правовые по сути, не находят надлежащего отражения в гражданском законодательстве.

Аналогов сложившейся в российском правопорядке ситуации, когда содержательно однородные общественные отношения регулируются посредством различных отраслевых механизмов, имеющих отличную

юридическую природу (гражданское законодательство – частное, а земельное – публичное), в современном зарубежном правовом опыте не обнаруживается. При этом предусмотренные указанными отраслями законодательства Российской Федерации особенности регламентации экономического оборота земельных участков имеют историческую обусловленность, выражающуюся в нормативной и доктринальной преемственности по отношению к советскому праву, которая порождает значительные трудности как на уровне правопонимания, так и в правореализации. Их наличие указывает на необходимость преодоления данной преемственности.

Рассогласованность земельного и гражданского законодательства имеет негативные последствия для экономического оборота, основанного на рыночных отношениях, в целом. К числу таких последствий, имеющих юридическое выражение, следует отнести коллизийность и пробельность законодательства о вещных правах и обусловленное ими отсутствие единообразия судебно-арбитражной практики, что в конечном счете влечет неустойчивость экономического оборота недвижимости, препятствующую развитию рыночной экономики в целом. В результате неопределенность в вопросе соотношения гражданского и земельного законодательства в части регламентации оборота земельных участков неблагоприятно сказывается на инвестиционной привлекательности российской юрисдикции для иностранного капитала и развитии эффективного землепользования.

Обозначенные обстоятельства определяют актуальность настоящего исследования, направленного на научное осмысление вопроса нормативного определения соотношения земельного и гражданского законодательства, а также на конкретизацию их предмета в контексте совершенствования гражданско-правового режима земельных участков через устранение имеющихся излишнего дублирования правового материала, правовых

коллизий и пробелов, что позволит гармонизировать правовое регулирование экономического оборота земельных участков в Российской Федерации.

**Состояние научной разработанности темы исследования.** Правовая основа экономического оборота земель в той или иной степени и в контексте различных конкретно исторических условий традиционно составляет предмет научных исследований как в России, так и за рубежом.

В дореволюционный период регламентация общественных отношений, связанных с владением, распоряжением и пользованием земельными участками, рассматривалась в трудах И.М. Кулишера, Д.И. Мейра, К.П. Победоносцева, Г.Ф. Шершеневича и др. В советский период и в настоящее время правовой режим земельных участков, существовавший в Российской империи, становился предметом исследований А.Г. Василенко, Е.В. Даниловой, Н.Д. Казанцева, Б.Г. Литвака, А.Ю. Сидоренко и др.

Понятие и особенности земельных участков как объектов гражданских прав рассматривались в трудах Е.А. Суханова, В.А. Болдырева, И.А. Елисеевой, И.А. Колесниковой, С.Ю. Стародумовой, И.А. Емелькиной, В.А. Сысоева, Д.А. Тоточенко и др.

Проблематика имплементации в отечественное право концепции «единого объекта недвижимости» нашла отражение в работах Н.С. Буднецкого, И.И. Василишина, О.М. Козырь, А.А. Маковской, А.А. Незнамовой, В.А. Петрушкина и др.

Различные аспекты приобретения, осуществления и прекращения права собственности на земельные участки становились предметом научного интереса А.П. Анисимова, М.И. Васильевой, И.А. Колесниковой, О.И. Крассова, Е.П. Литвиновой, М.В. Логуновой, Е.Л. Мининой, А.В. Островского, А.Я. Рыженкова, А.С. Трифонова и др.

К проблематике защиты права собственности на земельные участки обращались Т.В. Белова, Д.В. Верещагина, П.А. Матвеев, И.В. Рузанов, М.А. Собенина и др.

Ограниченным вещным правам на земельные участки посвящены работы В.А. Белова, Л.Ю. Василевской, А.В. Венедиктова, Т.В. Дерюгиной, А.Ф. Ефимова, В.П. Камышанского, О.А. Кругловой, М.Н. Николаева, С.В. Николюкина, Е.А. Суханова и др.

Соотношение гражданского и земельного законодательства исследовалось Ю.Г. Жариковым, С.А. Боголюбовым, С.А. Сеницыным, В.В. Чубаровым.

Компаративистские исследования в области гражданского оборота земельных участков проводились Н.Н. Аверьяновой, Г.Е. Быстровым, Л.Ю. Василевской, О.И. Крассовым, Е.А. Сухановым и др.

Среди иностранных авторов, рассматривающих различные аспекты гражданского оборота земель, следует назвать А. Беля (A. Berle), Б. Богуза (B. Bogusz), М. Бриджа (M. Bridge), К. Грейя (K. Gray), С. Грейя (S. Gray), С. Ходгсона (S. Hodgson), Р. Секстона (R. Sexton), Г. Уилинга (H. Wieling) и др.

Вместе с тем большинство названных работ посвящено изучению отдельных, порой весьма узких, аспектов гражданско-правового режима земельных участков, что не дает общего представления о нем и, как следствие, не позволяет на научном уровне разрешить большинство из поставленных диссертантом задач, которые являются важными для развития российского правопорядка.

**Объектом настоящего исследования** выступают общественные отношения, опосредующие формирование и реализацию гражданско-правового режима земельных участков, в том числе связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, возникновением, осуществлением и прекращением прав на них.

**Предметом настоящего исследования** являются гражданское и земельное законодательство в контексте установления закономерностей формирования и реализации гражданско-правового режима земельных участков, правоприменение в сфере гражданского оборота недвижимости,

отечественная и зарубежная правовая доктрина в части исследуемой проблематики.

**Цель настоящего исследования** состоит в разработке и обосновании авторской концепции гражданско-правового режима земельных участков.

Достижение указанной цели возможно при условии решения следующих задач:

1) исследование доктринальных подходов к пониманию гражданско-правового режима земельных участков;

2) определение историко-правовой основы формирования гражданско-правового режима земельных участков;

3) рассмотрение правовых режимов земельных участков, сложившихся на постсоветском пространстве;

4) анализ гражданско-правовых режимов, существующих в правовых системах стран Западной и Центральной Европы;

5) определение отдельных аспектов гражданского оборота земельных участков, нуждающихся в правовой регламентации через опосредование в специальном гражданско-правовом режиме;

6) выявление роли и места концепции «единого объекта недвижимости» в содержательном наполнении гражданско-правового режима земельных участков;

7) анализ отражения таких аспектов гражданского оборота земельных участков, как приобретение, осуществление, защита и прекращение права собственности на них в исследуемом гражданско-правовом режиме;

8) анализ отражения ограниченных вещных прав на землю в гражданско-правовом режиме земельных участков;

9) разработка предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации, устанавливающего гражданско-правовой режим земельных участков.

**Методологическую основу настоящего исследования** составила система средств и методов научного познания, позволяющая обеспечить решение указанных задач. В ее основе лежит комбинация общих познавательных средств: наблюдения, абстрагирования, индукции и дедукции, анализа и синтеза, восхождения от абстрактного к конкретному. Философскую основу данной системы составляет всеобщий диалектический метод познания. Использовались также формально-юридический, историко-правовой, сравнительно-правовой (компаративный) методы. Специфика предмета настоящего исследования потребовала применения логического, структурно-функционального и факторного анализа. По мере необходимости достоверность результатов исследования подтверждалась посредством приведения верифицированных эмпирических данных.

**Теоретическую основу исследования** составили научные труды ведущих советских и российских специалистов в области гражданского права, разработавших основы учения о предмете и методе гражданского права, объектах гражданских прав, гражданском правоотношении, осуществлении и защите гражданских прав, системе частного права и межотраслевых связях ее элементов: С.Н. Братуся, С.С. Алексеева, С.И. Аскназия, О.С. Иоффе, В.П. Грибанова, Р.О. Халфиной, М.И. Брагинского, Г.К. Толстого, А.Л. Маковского.

В качестве **нормативной базы исследования** использовались акты международного права, Конституция Российской Федерации, федеральное законодательство (в том числе гражданское и земельное), законодательство субъектов Российской Федерации и муниципальные правовые акты. Авторская позиция основывается также на анализе законодательства государств, образовавшихся после распада Советского Союза, стран Западной и Центральной Европы. Были изучены как действующие нормативные правовые акты, так и акты, которые утратили юридическую силу, но представляют интерес с научной точки зрения.



**Эмпирической базой исследования** являются соответствующие тематике работы статистические данные, судебно-арбитражная практика, в том числе акты Конституционного Суда РФ, иная отечественная правоприменительная практика, а также правоприменительная практика зарубежных стран, международных органов и организаций.

**Научная новизна исследования** определяется его целью и задачами, кругом анализируемых проблем и авторским подходом к их решению.

О научной новизне результатов исследования свидетельствует комплекс взаимосвязанных выводов, которые в своей совокупности вносят вклад в цивилистическую науку:

- 1) сформулировано понятие гражданско-правового режима земельного участка;
- 2) определены предмет и пределы регулирования общественных отношений, связанных с экономическим оборотом земель, в гражданском и земельном законодательстве;
- 3) выявлены и обоснованы индивидуальные свойства земельного участка как объекта гражданских прав.

Между полученными результатами научных изысканий и авторскими предложениями по совершенствованию отечественного гражданского и земельного законодательства существуют неразрывная взаимосвязь и взаимообусловленность, определяемые тем, что вопросы структуры законодательства не только тесно связаны с системой права и категориями юридической науки, но и предопределяют содержание, значение и смысл отдельных правовых институтов. В связи с этим выводы диссертанта о разграничении предметов ведения гражданского и земельного законодательства имеют не только практическое, но и теоретическое значение.

**На защиту выносятся следующие положения,** отражающие новизну проведенного диссертационного исследования или содержащие элементы новизны:

1. Гражданско-правовой режим земельных участков представляет собой сложный правовой феномен, который обеспечивает устойчивость и защищенность экономического оборота недвижимого имущества в целом. При этом признание земельных участков объектами гражданских прав (вещью) предполагает их рассмотрение в качестве предмета товарно-денежных отношений.

При правовом регулировании общественных отношений, предметом которых являются земельные участки, последние могут выступать не только в качестве вещи, но и как природный ресурс, имеющий публичное значение. Данный аспект землепользования регламентируется земельным законодательством, которое имеет публично-правовую природу, и не охватывается исследуемым гражданско-правовым режимом.

Предложенный в диссертации подход, согласно которому в рамках исследуемого гражданско-правового режима акцент делается на природе земельного участка как предмета товарно-денежных отношений, позволяет продемонстрировать не только различия «земли» как природного ресурса и земельного участка как вещи, но и конкретизировать предметы регулирования гражданского и земельного законодательства.

2. Экономический оборот земель в Российской Федерации характеризуется исторически сложившимся дуализмом правового регулирования, при котором отношения, связанные с приобретением, осуществлением, прекращением и защитой собственно имущественных прав на землю, одновременно выступают предметом гражданского и земельного законодательства.

Данное обстоятельство наряду с исторической обусловленностью, выражающейся в преимуществах российской правовой системы по

отношению к советской, имеет экономическую обусловленность, состоящую в высокой концентрации земельных участков в публичной собственности, в том числе в качестве нераспределенных земель.

Логика развития права предполагает, что в перспективе должен последовать отказ от дуалистической модели правового регулирования экономического оборота земельных участков. Общественные отношения, составляющие его содержание, должны остаться предметом исключительно гражданского права, частного по сути. В то же время предмет земельного права составляет природоресурсный аспект земельных отношений, имеющий ярко выраженную публично-правовую специфику. С формально-юридической стороны данный подход обусловлен тем, что дуалистическая модель имеет высокий уровень коллизионности, которая дополнительно осложнена нахождением гражданского законодательства в составе предмета ведения Российской Федерации, а земельного – в составе предмета совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов.

3. В основу гражданско-правового режима земельных участков должна быть положена следующая модель синхронизации правового регулирования общественных отношений, предметом которых выступает земля:

нормами гражданского (частного) права следует регламентировать экономический оборот земельных участков во всех аспектах: их характеристика как вещи; вопросы владения, пользования и распоряжения ими; отношения, возникающие при приобретении, осуществлении, защите и прекращении имущественных прав на них. Formой закрепления указанных норм должно выступать исключительно гражданское законодательство, отнесенное ст. 71 Конституции РФ к ведению Российской Федерации;

посредством норм земельного права надлежит упорядочивать общественные отношения, связанные с землеустройством, мониторингом, охраной земель, возмещением убытков при ухудшении качества земель, земельным налогом и иными обязательными платежами за землю, иными

вопросами публично-правового характера (специфика земельного (публичного, по сути) права состоит в его ориентированности исключительно на регламентацию общественных отношений, в которых земля выступает важнейшей частью (компонентом) природы, основой жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории). Formой их закрепления выступает земельное законодательство, отнесенное ч. 1 ст. 72 Конституции РФ к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов.

4. В странах, правовые системы которых относятся к континентальной (романо-германской) правовой семье, дуализм законодательной регламентации экономического оборота земельных участков преодолен или не допущен в том числе в результате реализации концепции «единого объекта недвижимости», предполагающей, что все объекты материального мира (здания, сооружения, насаждения, недра и т.п.), неразрывно связанные с земельным участком, образуют единую вещь (объект гражданских прав) на его основе, которую принято называть недвижимостью.

В российском правовом порядке и в правовых порядках некоторых государств постсоветского пространства в силу ряда исторических (доктринальная преемственность по отношению к советскому правовому порядку) и экономических (наличие неприемлемо большого количества нераспределенных земель, нахождение лесов и недр исключительно в государственной собственности) причин концепция «единого объекта недвижимости» не получила реализации.

Вместе с тем в современный российский правовой порядок она была частично имплементирована через разделение в ст. 130 Гражданского кодекса РФ вещей на движимые и недвижимые с последующим законодательным закреплением специфического гражданско-правового режима оборота недвижимости, в основе которого лежит пространственная обособленность земельных участков, обеспечиваемая такими публично-

правовыми инструментами, как кадастровый учет и государственная регистрация. Советское право не предусматривало такого объекта гражданских прав, как недвижимость, предполагая, что в отношении зданий, сооружений, земель, недр, лесов и др. устанавливаются самостоятельные правовые режимы, которые не всегда имели гражданско-правовую природу. Таким образом, историко-правовая обусловленность невозможности имплементации концепции «единого объекта недвижимости» в российский правопорядок частично была преодолена.

Непреодоленными остаются экономические причины, обусловленные наличием неприемлемо большого количества нераспределенных земель, нахождением лесов и недр исключительно в государственной собственности, а также включенность в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав зданий и сооружений, помещений в них.

5. Признавая невозможность в современных условиях более глубокой имплементации концепции «единого объекта недвижимости» в российский правопорядок, полагаем тем не менее необходимым использовать ее возможности при определении земельного участка как недвижимой вещи, которая представляет собой часть земной поверхности в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с законом границ, прошедшей государственный кадастровый учет и используемой по целевому назначению в соответствии с земельным законодательством и иными правовыми актами.

Данное определение сформулировано с учетом особенностей земельного участка как предмета товарно-денежных отношений, что позволяет сформировать правовую основу вовлеченности земель в гражданский оборот. Приведенное определение в качестве нормы-дефиниции должно быть включено не в земельное, а в гражданское законодательство. Законодательное определение данного понятия необходимо для дальнейшего развития гражданско-правового режима земельных участков.

6. Специфика гражданско-правового режима земельных участков обуславливается необходимостью их включения в гражданский оборот как в целом, так и по частям. При этом существует рассогласованность норм гражданского и земельного законодательства в вопросе вовлечения в гражданский оборот части земельного участка, что приводит высокому уровню коллизии по нему.

Часть земельного участка, не являющаяся самостоятельной вещью, не может быть самостоятельным объектом права собственности. Следовательно, переход права собственности на часть земельного участка невозможен в силу отсутствия отдельного титула у собственника земельного участка на нее. Кадастровый учет части земельного участка позволяет вовлекать его в экономический оборот в неполном объеме – только посредством передачи во владение и (или) пользование.

Данный подход позволяет определить часть земельного участка как объект отдельных гражданских прав. Она (часть) может служить объектом отдельных гражданских правоотношений при условии юридического обособления (без образования самостоятельной вещи) посредством постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с земельным законодательством в целях предоставления ограниченных вещных и обязательственных прав на нее третьим лицам.

7. В гражданско-правовом институте приобретательной давности (ст. 234 Гражданского кодекса РФ) не учитываются особенности правового режима земельных участков, что создает правовую неопределенность, выражающуюся в серьезных затруднениях, с которыми сталкивается правоприменительная практика.

В целях преодоления указанной правовой неопределенности гражданское законодательство необходимо дополнить положениями, конкретизирующими условия и процедуру приобретения права собственности на земельный участок посредством применения института

приобретательной давности исходя из существующей специфики правового режима земельных участков как объектов недвижимости и как базового природного ресурса. При отсутствии специальных требований и условий применения норм о приобретательной давности к земельным участкам, находящимся как в частной, так и в публичной собственности, при очевидных различиях в их правовом режиме в перспективе требуется конкретизация гипотезы гражданско-правовой нормы, установленной ст. 234 Гражданского кодекса РФ.

8. Входящий в состав гражданско-правового режима земельных участков институт защиты права собственности на них нуждается в совершенствовании по следующим направлениям:

установление в гражданском законодательстве закрытого перечня оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

закрепление в гражданском законодательстве права собственника при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд по своему выбору получить компенсацию его стоимости в соответствии либо с кадастровой оценкой, либо оценкой, произведенной субъектом оценочной деятельности по выбору собственника;

исключение из ст. 54.1 Земельного кодекса РФ пункта 12, допускающего изъятие земельного участка без какого-либо встречного возмещения. Данное положение земельного законодательства находится в противоречии с ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, предусматривающей, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Заинтересованность государства в использовании земельного участка по установленному назначению без сомнения должно быть отнесено к государственным нуждам.

9. Совершенствование гражданско-правового режима земельных участков должно предполагать устранение коллизий между гражданским и земельным законодательством и восполнение пробелов, обусловленных дуализмом правового регулирования земельных отношений, в части ограниченных вещных прав на землю.

Для достижения указанной цели предлагается:

закрепить в гражданском законодательстве норму, в соответствии с которой сервитут должен устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. В настоящее время подобная норма содержится в земельном законодательстве, при этом не принят во внимание тот факт, что частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, на что прямо указано в Земельном кодексе РФ;

положить в основу модели правового регулирования общественных отношений по возведению строения на чужом земельном участке в силу права застройки следующие положения:

а) право собственности на возведенные на основании права застройки здания и сооружения должно возникать у собственника земельного участка;

б) возведенное на чужом земельном участке здание или сооружение, не являясь самостоятельным объектом права, не может выступать составной частью права застройки;

в) составной частью права застройки выступает земельный участок, при этом возведенное на нем здание или сооружение, рассматриваемое как элемент (часть) земельного участка, автоматически становится составной частью права застройки;

г) невозможность включения в гражданский оборот возведенных на чужом земельном участке зданий или сооружений;



д) нераспространение на право застройки режима недвижимого имущества. Объектом вещных прав могут быть только вещи, воплощение в данном случае конструкции «право на право» необоснованно. Действующее российское право уже содержит механизмы оборотоспособности прав, при этом установленные правила включения их в оборот не предусматривают специального распространения того или иного режима, действующего в отношении вещей;

закрепить правило, в соответствии с которым при прекращении права застройки собственник земельного участка выплачивает застройщику за возведенные на основании права застройки на его земельном участке строения компенсацию, размер которой должен быть установлен соглашением сторон при возникновении права застройки. В основе данного предложения лежит положительный опыт Германии в регулировании права застройки, который может быть успешно имплементирован в российское законодательство.

**Апробация и внедрение результатов диссертационного исследования.** Основные положения и выводы диссертации получили апробацию в различных формах:

– использование материалов диссертации в учебном процессе (в ходе преподавания учебных курсов для аспирантов: «Гражданское право», «Земельное право» в Институте законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (г. Москва));

– обсуждение результатов диссертационного исследования на научных и научно-практических конференциях и семинара, мероприятиях Московской областной Думы;

– обнародование результатов диссертации через публикацию научных статей.

Результаты исследования были использованы в законотворческой деятельности Московской областной Думы при разработке законов Московской области. В их числе:

- Закон Московской области № 13/2019-ОЗ «О внесении изменения в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области»;
- Закон Московской области № 27/2019-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области»;
- Закон Московской области № 114/2019-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений»;
- Закон Московской области № 287/2019-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям в Московской области»;
- Закон Московской области № 220/2019-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность которые не разграничена на территории Московской области, на 2020 год» и т.д.

**Теоретическая значимость исследования** определяется тем, что сформулированная и обоснованная автором концепция гражданско-правового режима земельных участков вносит вклад в систему научных знаний о механизме правового регулирования гражданского оборота недвижимости, доктрину объектов гражданских прав, теорию пределов осуществления ограниченных прав на землю.

**Практическая значимость полученных результатов** определяется тем, что сформулированы авторские предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Результаты исследования также могут быть использованы в педагогической деятельности в процессе преподавания учебных курсов по гражданскому праву России, гражданскому праву зарубежных стран, земельному праву, а также смежных учебных дисциплин.

**Структура работы.** Внутреннее строение и содержание работы определяются ее целями и задачами. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих восемь параграфов, заключения и списка использованных нормативных правовых актов, материалов судебно-арбитражной практики, литературы, а также информационных ресурсов.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во **введении** обоснована актуальность темы, дана характеристика состояния ее научной разработанности, определены цель, задачи, объект и предмет исследования, его методологическая, теоретическая и эмпирическая основы, сформулированы положения, выносимые на защиту, обоснована их научная новизна, раскрыта теоретическая и практическая значимость полученных результатов, приведены сведения об их апробации, отражена структура диссертации.

**Глава 1 «Предпосылки формирования гражданско-правового режима земельных участков»** посвящена решению следующих задач: 1) исследование доктринальных подходов к пониманию гражданско-правового режима земельных участков; 2) определение историко-правовой основы формирования гражданско-правового режима земельных участков; 3) рассмотрение правовых режимов земельных участков, сложившихся на

постсоветском пространстве; 4) анализ гражданско-правовых режимов, существующих в правовых системах стран Западной и Центральной Европы.

В параграфе 1.1 рассмотрены отдельные доктринальные подходы к пониманию правового режима земель, сложившиеся в отечественной правовой науке.

Анализ работ таких авторов, как Ю.Г. Жариков, С.А. Боголюбов, С.А. Сеницын, В.В. Чубаров, конституционных положений, определяющих общие условия гражданского оборота земель, землеустройства, землепользования и охраны земель, а также определение основных тенденций развития законодательства в этой сфере позволили обосновать вывод о том, что в современных условиях наряду с правовым режимом земель, определяющим порядок землеустройства, землепользования и охраны земель, существует гражданско-правовой режим земельных участков, упорядочивающий их гражданский оборот.

Базовой предпосылкой выделения из правового режима земель гражданско-правового режима земельных участков являются положения ст. 9 Конституции РФ. В ней выделены ч. 1, посвященная землепользованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и ч. 2, устанавливающая, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В настоящее время гражданско-правовой режим земельных участков устанавливается гражданским и земельным законодательством. Однако, по мнению диссертанта, аргументированному в последующих параграфах диссертации, вопросы землеустройства, землепользования и охраны земель должны регулироваться земельным законодательством, являющимся по своей природе публично-правовым, а гражданский оборот земельных участков – исключительно гражданским, поскольку именно данная отрасль

законодательства является основой частноправового регулирования в Российской Федерации.

Параграф 1.2 посвящен выявлению исторических предпосылок формирования гражданско-правового режима земельных участков на основе анализа отечественной правовой доктрины и законодательства дореволюционного и советского периодов.

Дореволюционный период в доктрине традиционно характеризовался наличием в правовом режиме земель большого числа пережитков феодальной системы хозяйствования, на что справедливо указывали как дореволюционные авторы, так и современные исследователи данной проблематики. Правовой режим земель, сложившийся в рамках советского права, основывался на общественной собственности на землю, которая исключала полноценное участие земельных участков в гражданском обороте. При этом такая категория, как «недвижимость» в советском праве не применялась. Единого правового режима недвижимости в Советском Союзе не существовало. В отношении каждого из признаваемых в настоящее время недвижимыми вещами объектов гражданских прав устанавливался отдельный правовой режим, который не всегда был гражданско-правовым.

Проведенное в параграфе 1.3 исследование постсоветских правовых систем позволило выделить два базовых подхода к регламентации земельных отношений. В соответствии с первым земля объявляется исключительно государственной собственностью, и в отношении нее устанавливается правовой режим, являющийся публично-правовым. Второй подход предполагает полноценное включение земельных участков в гражданский оборот и возможность существования в отношении них права частной собственности. В данном случае для упорядочения гражданского оборота земельных участков устанавливается специальный гражданско-правовой режим.

Основу исследования зарубежного опыта в параграфе 1.4 составили работы как отечественных ученых (Н.Н. Аверьяновой, Г.Е. Быстрова, Л.Ю. Василевской, О.И. Крассова, Е.А. Суханова), так и зарубежных (А. Беля (A. Berle), Б. Богуза (B. Bogusz), М. Бриджа (M. Bridge), К. Грейя (K. Gray), С. Грейя (S. Gray), С. Ходгсона (S. Hodgson), Р. Секстона (R. Sexton), Г. Уилинга (H. Wieling)).

В праве европейских стран преобладает так называемая концепция «единого объекта недвижимости», уходящая своими корнями в римское право и предполагающая объединение в едином объекте права как поверхности земли в пределах установленных границ, так и пространства над и под ней, включая недра, насаждения, постройки и т.п.

На основании анализа европейского опыта аргументируется необходимость включения в законодательство Российской Федерации положений, позволяющих собственнику земельного участка использовать для осуществления хозяйственной деятельности подземное пространство в пределах границ земельного участка вне зависимости от глубины, включая добычу общераспространенных полезных ископаемых и воды. При этом в современных условиях полноценное включение недр в состав земельных участков представляется нецелесообразным.

**Глава 2 «Содержание гражданско-правового режима земельных участков в Российской Федерации»** посвящена решению следующих задач:

1) определение отдельных аспектов гражданского оборота земельных участков, нуждающихся в правовой регламентации через опосредование в специальном гражданско-правовом режиме; 2) определение роли и места концепции «единого объекта недвижимости» в содержательном наполнении гражданско-правового режима земельных участков; 3) изучение проекции таких аспектов гражданского оборота земельных участков, как приобретение, осуществление, защита и прекращение права собственности на них в исследуемом гражданско-правовом режиме; 4) анализ отражения

ограниченных вещных прав на землю в гражданско-правовом режиме земельных участков, что обуславливает включение в нее четырех параграфов.

Рассмотрение в параграфе 2.1 особенностей гражданского оборота земельных участков, анализ законодательства Российской Федерации, а также доктринальных источников, включая работы Е.А. Суханова, В.А. Болдырева, И.А. Елисеевой, И.А. Колесниковой, С.Ю. Стародумовой, И.А. Емелькиной, В.А. Сысоева, Д.А. Тоточенко и других, позволили обосновать следующее определение земельного участка: «земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с законом границ, прошедший государственный кадастровый учет и используемый по целевому назначению в соответствии с земельным законодательством и иными правовыми актами», которое может быть включено в качестве нормы-дефиниции в гражданское законодательство.

Диссертантом также обосновывается подход, позволяющий определить правовой режим части земельного участка. Она может служить объектом отдельных гражданских правоотношений при условии юридического обособления (без образования самостоятельной вещи) посредством постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с земельным законодательством в целях предоставления ограниченных вещных и обязательственных прав на нее третьим лицам.

В параграфе 2.2 на основе анализа отечественных и зарубежных источников, в том числе работ Н.С. Буднецкого, И.И. Василишина, О.М. Козырь, А.А. Маковской, А.А. Незнамовой, В.А. Петрушкина и др., обосновывается авторская позиция, согласно которой для внедрения в российское законодательство концепции «единого объекта недвижимости» необходимым шагом является разработка отдельной дорожной карты, в которой комплексно должны быть проработаны все особенности

действующего механизма вовлечения в гражданский оборот объектов недвижимости, основанного на их разграничении. При этом изменение гражданского законодательства на основе данной концепции в современных условиях является преждевременным.

Параграф 2.3 посвящен отдельным аспектам гражданского оборота земельных участков, в частности их приобретению, осуществлению, защите и прекращению права собственности на них.

Детальный анализ гражданского и земельного законодательства, материалов судебно-арбитражной практики, а также научных работ А.П. Анисимова, Т.В. Беловой, М.И. Васильевой, Д.В. Верещагиной, И.А. Колесниковой, О.И. Крассова, Е.П. Литвиновой, М.В. Логуновой, П.А. Матвеева, Е.Л. Мининой, А.В. Островского, И.В. Рузанова, А.Я. Рыженкова, М.А. Собениной, А.С. Трифонова и других позволил сформулировать ряд предложений по совершенствованию гражданского законодательства Российской Федерации в части реализации института приобретательной давности и защиты права собственности на земельные участки.

Проведенное в параграфе 2.4 исследование права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования и сервитута, а также отношений, связанных с землепользованием при осуществлении капитального строительства, на основе анализа зарубежного опыта и работ отечественных ученых, таких как В.А. Белов, Л.Ю. Василевская, А.В. Венедиктов, Т.В. Дерюгина, А.Ф. Ефимов, В.П. Камышанский, О.А. Круглова, М.Н. Николаев, С.В. Николюкин, Е.А. Суханов позволило диссертанту обосновать необходимость совершенствования системы ограниченных вещных прав, в том числе посредством включения в их состав права застройки, что позволит упорядочить земельные отношения, связанные с градостроительной деятельностью.



В **заключении** диссертантом отражены результаты проведенного исследования, сформулированы основные выводы, рекомендации и предложения, направленные на совершенствование гражданского и земельного законодательства в контексте модернизации гражданско-правового режима земельных участков через его размежевание с публично-правовым инструментарием земельного права.

**Основные положения диссертации отражены в следующих  
научных публикациях автора:**

*Научные статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных  
Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего  
образования Российской Федерации:*

1. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8. С. 155-161.
2. Чаплин Н.Ю. К дискуссии о вовлечении части земельного участка в гражданский оборот // Государство и право. 2018. № 12. С. 160-165.
3. Чаплин Н.Ю. Концепция «единого объекта недвижимости»: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. № 1. С. 150-158.
4. Чаплин Н.Ю. Установление и осуществление права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута): некоторые проблемы теории и практики // Экономика. Право. Общество. 2019. № 2. С. 48-52.
5. Чаплин Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. № 3. С. 98-112.
6. Чаплин Н.Ю. К вопросу о приобретении права собственности на земельные участки по давности владения // Экономика. Право. Общество. 2019. № 3. С. 7-10.
7. Чаплин Н.Ю. Защита прав собственников при принудительном прекращении права частной собственности на земельные участки // Экономика. Право. Общество. 2020. №1. С. 37-45.