

Impact Factor:

ISRA (India) = 4.971
ISI (Dubai, UAE) = 0.829
GIF (Australia) = 0.564
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912
ПИИИ (Russia) = 0.126
ESJI (KZ) = 8.997
SJIF (Morocco) = 5.667

ICV (Poland) = 6.630
PIF (India) = 1.940
IBI (India) = 4.260
OAJI (USA) = 0.350

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2021 Issue: 02 Volume: 94

Published: 11.02.2021 <http://T-Science.org>

QR – Issue



QR – Article



Tilek Sanjarbekovich Mamytov
Academy of Ministry of Interior Affairs
Adjunct
Kyrgyz Republic, Bishkek

LEGAL BASIS OF LAND USE AND OWNERSHIP ON THE RIGHT OF PRIVATE PROPERTY

Abstract: The article reveals some aspects of the legal basis of land use and ownership on the right of private property. The author calls the relations on the use and protection of land as the basis of life and activity of the peoples living in the corresponding territory land relations. The grounds for the emergence, modification and termination of land legal relations are legal facts, i.e. circumstances that entail legal consequences in accordance with the law.

Key words: land use, private property rights, cadastre, land registration, use and protection of land, easement, land plot.

Language: Russian

Citation: Mamytov, T. S. (2021). Legal basis of land use and ownership on the right of private property. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 02 (94), 106-110.

Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-02-94-25> **Doi:**  <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.02.94.25>

Scopus ASCC: 3308.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ИМ НА ПРАВЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Аннотация: В статье раскрыты отдельные аспекты правовой основы землепользования и владения им на праве частной собственности. Автор отношениями по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, называет земельными отношениями. Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются юридические факты, т.е. обстоятельства, влекущие в соответствии с законом юридические последствия.

Ключевые слова: землепользование, право частной собственности, кадастр, земельный учет, использование и охрана земель, сервитут, земельный участок.

Введение

Человек и земля неразрывно связаны между собой. Чем бы не занимался человек, в качестве объекта, на котором происходит действие, либо от которого берутся ресурсы связано с землей. С доисторических времен все живые существа жили на определенных территориях земли, считая его своим владением. За земли богатые ресурсами, разнообразной флорой и фауной, благоприятным расположением происходили сражения и войны. Кроме всего этого, земли представляли интерес и своим историко-символическим значением. С тех пор как появилась религия определенные территории земли начали иметь и духовную ценность. Если животные проживающие на

определенной территории и считающие ее своей, оставляли какие-либо знаки или помечали ее определенными способами, то человек тоже находил методы определения своей земли различными методами. Примерно пять с половиной тысяч лет назад, шумеры начали писать заостренными палочками, выдавливая на глиняных табличках первые знаки и символы в виде штрихов в форме клиньев, которые в то время назывались клинописью. Так появлялась первая письменность [1]. С появлением, которого начало развиваться письменное документирование. Из прошлого до нас дошли различные виды документов, с помощью которых мы узнаем историю своей страны, особенности

Impact Factor:

SISRA (India) = 4.971
ISI (Dubai, UAE) = 0.829
GIF (Australia) = 0.564
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912
ПИИЦ (Russia) = 0.126
ESJI (KZ) = 8.997
SJIF (Morocco) = 5.667

ICV (Poland) = 6.630
PIF (India) = 1.940
IBI (India) = 4.260
OAJI (USA) = 0.350

быта людей и различных отношений, складывавшихся в далекие времена. Документы появились вместе с письменностью, вначале как средство закрепления имущественных отношений, а затем, с развитием письменности, стали средством общения и передачи информации [2].

В наше время документооборот широко используется во всех сферах деятельности человека. Без письменного удостоверения каких-либо фактов и соглашений не обходится ни одна сделка. В особенности все действия, связанные с владением земель и пользования им [6].

Возникла необходимость собирать и систематизировать подробную информацию по наделам, на государственном уровне. Так появилась современное понятие о земельном кадастре, которую используют практически все страны мира. Земельный кадастр учитывает различные формы собственности, передачи в пользование и оценки земли [7]. Ведется он с двумя целями – правового сопровождения и налогообложения. Предполагает присвоение каждому объекту собственности кадастрового номера, регистрации любых его изменений – пространственных, исторических, юридических.

Происхождение понятия кадастра связывают с историей Древнего Рима. Его возникновение относят к IV в. до н. э. Причем первоначально это был не французский термин *cadastre*, который наиболее точно отражает суть (реестр, книга), а латинское понятие *caput*, означающее предмет обложения (или подати – дани, сбора по итогам оценки земли) государством.

В первом официальном кадастре Древнего Рима «*Табулес Цензуалес*» было введено понятие *caputigum* – дани. Впоследствии оно трансформировалось в *capitum registrum* (обложение податью в зависимости от количества владельцев или пользователей), а уже потом упростилось до *caoitastrum* или *catastrum* – термины, наиболее близкие к сегодняшнему звучанию. Хотя в Древнем мире понятия оценки земли не существовало (в официальном порядке), а сама она рассматривалась, как данность, история находит истоки кадастрового земельного учета именно в этот период. Уже в первобытном строе человек предпринимал первые попытки оценить территории, на которых находилось его племя. Причем подход у племенного общества отличался. Одни осваивали территории, постепенно развивая их возможности (кочевали, покоряя все новые наделы и возвращались к уже обрабатываемым). Другие меняли место обитания в поисках более качественных территорий для ведения сельскохозяйственной деятельности. Учитывая, что процедура передачи территорий в собственность другому лицу за вознаграждение в древние времена была чем-то немислимым,

интересным выглядит подтвержденный факт истории о многочисленных стычках между племенами за более плодородные наделы. В некотором смысле уже это можно считать предпосылками для возникновения земельного кадастра. На примитивном уровне описание земли древними жителями тесно связано с религиями. В Месопотамии плодородная территория рассматривалась, как дар богов, а безжизненная – наказание. Предки же современных европейцев нередко приносили жертвы и окропляли поля кровью животных, чтобы получить больше урожая. Первое официальное описание земли для целей налогообложения ее пользователей и собственников провел римский император Сервий Тулий. К тому времени (IV в. до н. э.) назрела объективная необходимость в структурировании данных по территориям. Возникновение государств, правда, стимулировало подобные попытки задолго до введения кадастра Тулием. Но именно в управлении кадастром «*Табулес Цензуалес*» впервые применены методы описания земли, которые лежат в основе современного подхода. Ключевым изменением, которое ввел император Тулий, был сам порядок земельного учета в государстве:

оценка земли уже проводилась не только с целью сбора информации, ее результаты получили статус юридического акта;

кроме описания земли, стали применяться графические методы земельного учета: на бронзовых таблицах наносились границы наделов с их приблизительной планировкой.

Развитие кадастра в римском государстве продолжилось с приходом понтифика Октавиана Августа (27 г. до н. э.). Он добавил к картам и описанию земли еще один метод кадастрового учета земельного надела – методологию оценивания (ранжирования) по результатам возделывания.

В итоге уже к началу новой эпохи земельный кадастр представлял собой некое подобие современного реестра. Он включал:

- земельный учет (перепись наделов с привязкой к владельцам);
- описание земли (качество, размеры, границы);
- составление карт на бронзовых таблицах.

С этим периодом связывают развитие отношения к наделу, как к средству производства и источнику материального блага. Со временем такой подход привел к развитию товарного характера природного ресурса. Развитие кадастра в привычном сегодняшнем понимании началось только в 1990-х годах после принятия закона № 1738-1 от 11.10.1991 (земельный учет с целью налогообложения). Согласно последнему регламенту, вся земля является платной,

Impact Factor:

ISRA (India) = 4.971
ISI (Dubai, UAE) = 0.829
GIF (Australia) = 0.564
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912
ПИИЦ (Russia) = 0.126
ESJI (KZ) = 8.997
SJIF (Morocco) = 5.667

ICV (Poland) = 6.630
PIF (India) = 1.940
IBI (India) = 4.260
OAJI (USA) = 0.350

отличаются только формы платы за ее использование:

- налог;
- арендная плата государству;
- оценка земли (ее стоимость).

В отличие от прошлых версий кадастра, сегодняшний земельный учет выстроен не только на точных измерительных данных, но и на принципах регулярного обновления информации. Сейчас все операции с недвижимостью проходят через регистрацию в кадастре [3].

Как известно, отношениями по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, называем земельными отношениями [9]. Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются юридические факты, т. е. обстоятельства, влекущие в соответствии с законом юридические последствия [8]. Так, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые порождают гражданские права и обязанности.

Гражданские права и обязанности возникают, в частности:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, не противоречащих закону;
- из актов государственных органов и органов местного самоуправления;
- из судебного решения;
- в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;
- вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
- вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В силу специфики земельных отношений в большинстве случаев основанием их возникновения является не договор, а административный акт.

Права на землю как объект недвижимого имущества подлежат государственной регистрации и соответственно возникают с момента регистрации соответствующих прав на земельный участок.

Права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством. Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться в частную собственность граждан и юридических лиц. Право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования участком,

находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа.

А основаниями прекращения права собственности: при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка.

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения: отказ землепользователя от принадлежащего им права либо в силу принудительного изъятия.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Безвозмездное срочное пользование прекращается по решению лица, предоставившего участок, или по соглашению сторон: по истечении срока, на который он был предоставлен; при отказе землепользователя от принадлежащего ему права либо в силу принудительного изъятия.

Частный сервитут прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен.

Выделяют также изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, конфискация и реквизиция участка.

Кроме этого, права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным законами. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации. Под ограничениями прав на землю понимаются в основном ограничения в использовании земельных участков, причем перечень их не является исчерпывающим.

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Право собственности на земельные участки возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки. Основание государственной регистрации права собственности – акты Правительства об утверждении перечней земельных участков, на которые возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.

Конституция установила, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной,

Impact Factor:

ISRA (India) = 4.971
ISI (Dubai, UAE) = 0.829
GIF (Australia) = 0.564
JIF = 1.500

SIS (USA) = 0.912
ПИИЦ (Russia) = 0.126
ESJI (KZ) = 8.997
SJIF (Morocco) = 5.667

ICV (Poland) = 6.630
PIF (India) = 1.940
IBI (India) = 4.260
OAJI (USA) = 0.350

государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Как нам известно, частной собственностью являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством.

Объект права собственности на землю – земельный участок (часть поверхности земли, в том числе почвенный слой, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке).

Собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Указанные правомочия применяются собственником с некоторыми ограничениями.

Владение земельным участком означает обладание им как своим.

Пользование земельным участком представляет собой возможность извлекать ее полезные свойства: размещать на ней постройки и сооружения, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т. п. Собственники земельных участков имеют право использовать для собственных нужд как поверхность земельного участка, ее почвенный покров, так и имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоёмы. При этом участок должен использоваться в соответствии с целевым назначением, в зависимости от категории земель и разрешенного использования. Собственник участка обязан осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других правил, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв.

Распоряжение участком представляет собой возможность для собственника определять его юридическую судьбу. Собственник вправе отчуждать земельный участок в собственность иным лицам (дарить, продавать, обменивать, завещать, передавать в качестве взноса в уставный капитал коммерческих организаций и т. д.), а также передавать права владения, пользования и распоряжения участком, отдавать его в залог и т.д. [10].

Законом также предусмотрено ограничение в отдельных случаях правомочий собственника по распоряжению земельным участком. Так, установлен перечень изъятых из оборота земельных участков, а также предусматриваются особые требования к процедуре заключения договоров купли-продажи земельных участков.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с федеральными законами не могут находиться в частной собственности. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, и приобретать участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего участка другим лицам, отказе собственника от права собственности, в силу принудительного изъятия [4].

Вопрос права частной собственности в наше время является актуальным. Существуют различные подводные камни в использовании данного права. Одним из способов защиты права собственности на земельный участок является признание права.

Условиями применения признания права в качестве способа защиты гражданских прав являются: а) наличие субъективного права заинтересованного лица на момент обращения в суд за защитой; б) наличие спора о праве (либо наличие нарушенного или оспоренного права); в) обеспечение восстановления нарушенного или оспоренного права, поскольку «защита ради защиты» не допускается действующим законодательством; г) установление факта нарушения права заинтересованного лица именно ответчиком.

Однако в настоящее время указанная форма защиты применяется не как вещно-правовой способ, реализуемый собственником земельного участка, а как основание возникновения права частной собственности. Суть проблемы состоит в том, что признание права как форма защиты прав собственника подменяется фактическим наделением правом собственности лиц, не являющихся собственниками земельных участков [5].

Существуют различные способы решения тех или иных задач по защите права на частную собственность. Следует отметить, что в основе всего зависит своевременное и правильное оформление первичных документов, указание всех сопутствующих данных, условий и особенностей. Упущение из виду одной из них, может явиться предметом разбирательств в будущем. Выше мы перечислили основные понятия и аспекты право обладания землей и ее виды. Конечно, если касаться этой темы, то можно развернуть ее обширно и исследовать все нюансы и особенности. Но на наш взгляд усвоение и

Impact Factor:

ISRA (India)	= 4.971	SIS (USA)	= 0.912	ICV (Poland)	= 6.630
ISI (Dubai, UAE)	= 0.829	ПИИЦ (Russia)	= 0.126	PIF (India)	= 1.940
GIF (Australia)	= 0.564	ESJI (KZ)	= 8.997	IBI (India)	= 4.260
JIF	= 1.500	SJIF (Morocco)	= 5.667	OAJI (USA)	= 0.350

изучение первичных понятий обо всем этом сможет помочь многим в будущем определиться с тем или иным действием и предусмотреть многие вопросы.

References:

1. Anton, S. (n.d.). *portal «Kultura.RF» 2013–2020 g.g. Minkulturyi Rossi [Elektronnyiy resurs]* Retrieved from [https://www.culture.ru/s/vopros/politekh/gde-poyavilas-pismennost/#:~:text=Pismennost](https://www.culture.ru/s/vopros/politekh/gde-poyavilas-pismennost/#:~:text=Pismennost%20voznikla%20primerno%20pyat%20s,vozniklo%20nazvanie%20takogo%20pisma%20—%20klinopis.)
2. Bazavlutskaya, L. M. (2018). *Dokumentoobrazovanie: uchebno-prakticheskoe posobie.* (p.6). Chelyabinsk: Izdvo «Tsitsero».
3. (2020). *Istoriya zemelnogo kadastra: elektronnyiy resurs Kompanii ©2020 GeoStroyProekt* <https://geopnz.ru/blog/istoria-zemelnogo-kadastra>
4. Medentsov, A. S. (n.d.). *Zemelnoe pravo [Elektronnyiy resurs]* bcn/ Retrieved from http://www.cawater-info.net/bk/land_law/01.htm
5. Gavva, A. A. (2014). *nauchnoe izdanie, monografiya «Institut prava chastnoy sobstvennosti na zemelnyiy uchastok v sovremennom grazhdanskom prave».* (p.114, 115). Ufa: izd. «BAGSUGBOU VPO».
6. Gorohov, D.B. (1995). *Formyi i yuridicheskoe sodержание otnosheniy po ispolzovaniyu zemli. Zakonodatelstvo i ekonomika,* #11-12.
7. (1998). *Grazhdanskoe pravo: V 2 t. Tom I: Uchebnik / Otv. red. E.A.Suhanov.* Moscow.
8. Grigorev, V.K. (1963). *Voprosyi teorii zemelnogo prava.* Moscow.
9. (2005). *Zemelnoe pravo Rossii: Praktikum: Uchebnoe posobie dlya vuzov / Pod red. prof. A.K. Golichenkova.* Moscow.
10. Kaplunov, V.E. (1968). *Pravo zemlepolzovaniya kolhozov i ego ohrana.* Avtoref. diss. kand. yurid. nauk. L..