ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ДИСКУССИОННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИХ ОБОРОТА

Проведение земельной реформы и усложнение правового регулирования общественных отношений по поводу использования и охраны земельных участков обусловили необходимость научного осмысления данной проблемы. Это привело к возникновению в российской юридической науке дискуссии о соотношении земельного и гражданского законодательства применительно к правовому режиму земельных участков.

Одним из первых инициаторов данной дискуссии был В. А. Дозорцев, сделавший радикальный вывод об отсутствии самостоятельного предмета правового регулирования у земельного законодательства и о полном его подчинении гражданскому. Автор полагал, что поскольку «земельные отношения распались на регулируемые гражданским и административным правом, то основания для признания земельного права самостоятельной отраслью перестали существовать, теперь земля попала в сферу действия гражданского права, являясь объектом экономического оборота»¹.

Возражая В. А. Дозорцеву, Н. И. Краснов справедливо отмечал, что «единое понятие земельных отношений в современных условиях отражает единство сочетания частных интересов (автономия воли) и общественных (государственное регулирование), которое представляет собой объективную реальность, нашедшую свое выражение в правовых системах всего мира. И суть проблемы заключается не в распаде земельных отношений, а в установлении правильного соотношения гражданского и земельного права»².

В контексте данной позиции интересна точка зрения Е. А. Суханова, который полагает, что право собственности и иные вещные права на землю, а также сделки с земельными участками являются частью имущественного, гражданско-правового оборота. Земельно-правовые нормы устанавливают ограничения, связанные с предельными размерами земельных участков, находящихся в частной собственности, обеспечением их строго целевого назначения и наиболее рационального использования, определением категорий земель и их учетом и т.

п., а также предусматривают последствия их нарушения (в ос-

новном административно-правового характера), т. е. имеют публично-правовую природу³.

Близкое к этому суждение по поводу содержания «земельных отношений» было в свое время высказано в письме Президента РФ Б. Н. Ельцина по поводу отклонения Земельного кодекса РФ, принятого Государственной Думой 11 июня 1997 г. Земельными отношениями было предложено считать «отношения в области использования и охраны земель, что же касается отношений, связанных с земельным участком, признаваемым недвижимым имуществом, то они являются имущественными отношениями»⁴. В данном случае остается только удивляться столь легкому разделению неотъемлемых характеристик земельного участка, выступающему в трех качествах: природного объекта, природного ресурса и объекта недвижимости.

Как справедливо отмечал профессор Н. Н. Осокин, произведенное в Письме Президента «выделение земельного участка из объекта земельных отношений — ненаучно, как и отнесение

к гражданским отношениям вопросов, связанных с управлением земельными ресурсами страны»⁵. Отсюда был сделан правильный вывод о самостоятельности земельного права как отрасли права, сочетающей публично-правовые и частноправовые элементы.

Действительно, нельзя рассматривать земельные участки как обычное имущество, поэтому чисто цивилистический подход к праву собственности на нее неприемлем. Земля — ценность особого рода. Во-первых, она продукт природы, ее никто не создавал своим трудом, и поэтому она должна быть достоянием народа. Во-вторых, земля — категория не только экономическая, но и экологическая, важнейший элемент природного комплекса. В-третьих, она ничем не заменима, призвана служить бесчисленным поколениям людей. Земля — основное национальное богатство. Вот почему правовой режим собственности на землю не

может быть таким же, как на обычное имущество: дом, одежду⁶.

Поэтому, как отмечала И. А. Иконицкая, «условием оптимальности земельно-правовых норм является не только степень отражения в них об-

щих экономических процессов. Они должны соответствовать специфическим требованиям, предъявляемым к использованию земли как невозполнимого природного ресурса, обладающего определенными биологическими свойствами. И в этом заключается особенность норм земельного права»⁷.

Игнорирование этого обстоятельства приводит к формулировке предложений о том, что из Земельного кодекса «необходимо изъять гражданско-правовые нормы. Дело Земельного кодекса — устанавливать необходимые публично-правовые ограничения, запреты и процедуры с учетом значения земли «как основы жизни и деятельности человека» и «исходя из представлений о ней как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы», как справедливо сказано в подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ. Представление же о земле (земельных участках) как о недвижимом имуществе и объекте вещных прав надо оставить гражданскому праву...»⁸.

Однако, на наш взгляд, нелогично разделять три составных части указанных в п. 1 ст. 1 ЗК РФ представлений о земельном участке как объекте природы, природном ресурсе и объекте недвижимого имущества. Более того, правовой режим земли и земельных участков определяется межотраслевыми институтами, включающими нормы различной отраслевой принадлежности (нормы земельного, гражданского, экологического, градостроительного права и т. д.). Отсюда следует, что совершенно невозможно разделить земельные и гражданско-правовые отношения, возвести некий «разделительный барьер» между нормами этих отраслей права. Подобного рода попытки расчленения единого правового режима земельных участков предлагают упрощенное понимание взаимодействия норм различной отраслевой принадлежности и обедняют реальное состояние данной сферы общественных отношений.

Попробуем уточнить высказанный тезис на конкретном примере. Представим себе земельный участок в населенном пункте, предоставленный гражданину для ведения

индивидуального жилищного строительства. Собственник подобного участка владеет, пользуется и распоряжается им. Но может ли он его разделить на две части (акт распоряжения) и продать вновь образованные два участка третьим лицам? ГК РФ содержит лишь абстрактные рассуждения о делимой и неделимой вещи. ЗК РФ также вплоть до недавнего времени содержал весьма расплывчатые предписания о делимости земельного участка как недвижимой вещи. И лишь Градостроительный кодекс РФ содержит четкие критерии и процедуры, позволяющие разделить земельный участок. Более того, если такой собственник решит реализовать правомочие распоряжения таким участком (продать его третьим лицам), то сам по себе механизм купли-продажи, разумеется, будет определяться гражданским и земельным законодательством. Но чем будет определяться содержание правомочия *пользования* таким участком? Разве ГК РФ или ЗК РФ определяют для такого участка параметры, виды и характер застройки или порядок выдачи разрешения на строительство? Нет, но эти нормы есть в Градостроительном кодексе РФ.

Следовательно, сводить «бытие» земельных участков лишь к узко отраслевым аспектам не отвечает целям и задачам юридической науки. Представляется, что вместо того, чтобы заниматься попытками возведения «берлинской стены» между нормами земельного и гражданского права, снова и снова пытаться развести эти нормы по «отраслевым квартирам», давно пора обратить внимание на единый, целостный межотраслевой правовой режим земельных участков и заняться исследованием характера, типа и особенностей этих межотраслевых связей, различного рода государственно-правовых закономерностей, вытекающих из этого комплексного режима. Именно такой подход отвечает современным задачам юридической науки, поскольку деление системы права на отрасли в известной степени условно. Вместе с тем акцент на глубоком исследовании гражданско-правовых элементов указанного единого правового режима (с учетом остальных его составляющих) вполне отвечает целям научного познания и позволяет углубить фундаментальные представления о государственно-правовых закономерностях установления и реализации правового режима

отдельных категорий земель. Наиболее интересно, на наш взгляд, применить вышеприведенную методологическую конструкцию к исследованию правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Существующие и планируемые границы категории земель сельскохозяйственного назначения определяются на картах (схемах) территориального планирования субъектов РФ (ч. 6 ст. 14 ГрадК РФ). Отсюда следует, что «предназначенность» участков для сельскохозяйственных нужд (как, впрочем, и застройки, промышленного, рекреационного и иного назначения) определяется документами территориального планирования (глава 3 ГрадК РФ). В составе категории земель сельскохозяйственного назначения выделяются две субкатегории земель со своим дифференцированным правовым режимом:

а) сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). Они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (при этом можно говорить об определенных различиях в правовом режиме, например, пашни и сенокосов, либо пастбищ и виноградников). В случае отнесения сельскохозяйственных угодий к разряду мелиорированных на правообладателей таких участков возлагаются дополнительные обязанности;

б) несельскохозяйственные угодья — земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Принципиальным отличием друг от друга вышеуказанных угодий является порядок установления и содержание их правового режима. Установленное для всей категории земель сельскохозяйственного назначения целевое назначение земельных участков конкретизируется градостроительным регламентом, входящим составной частью в правила землепользования и

застройки, для несельскохозяйственных угодий. Для сельскохозяйственных угодий градостроительный регламент не устанавливается (ч. 6 ст. 36 ГрадК РФ), а значит, действуют общие правила о целевом назначении.

Из этого обстоятельства также следует и необходимость различать земли сельскохозяйственного назначения как *кате́го́рию земель* в земельном фонде России и *территориальную зону* сельскохозяйственного использования, определяемую в результате проведения градостроительного зонирования муниципального образования. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: 1) зоны сельскохозяйственных угодий — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими); 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (ч. 9 ст. 36 ГрадК РФ).

Для каждой такой территориальной зоны в границах муниципального образования устанавливается градостроительный регламент, определяющий правовой режим всех земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (ч. 1 ст. 36 ГрадК РФ). Правовой режим сельскохозяйственных угодий определяется уполномоченными органами публичной власти в соответствии с федеральными законами (ч. 7 ст. 36 ГрадК РФ).

Как следует из ст. 79 ЗК РФ, субкатегория сельскохозяйственных угодий, занимающая особое положение в рамках категории земель сельскохозяйственного назначения, не однородна. Внутри нее выделяются:

а) «обычные» сельскохозяйственные угодья с низким или средним уровнем кадастровой стоимости. Так, не востребованные земельные доли подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и *земельные участки худшего качества* с их оценкой по кадастровой стоимости;

б) сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более

процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу);

в) особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе кадастровая стоимость которых *существенно превышает* средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Особое правовое положение в составе земель сельскохозяйственного назначения занимает *фонд перераспределения*, который создается в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота (п. 1 ст. 80 ЗК РФ). Как следует из данного нормативного определения, данный фонд может включать как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья.

Согласно п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Порядок совершения сделок с земельными участками из состава категории земель сельскохозяйственного назначения указан в Законе об обороте земель, который детально регулирует особенности лишь двух таких сделок: купли-продажи и аренды.

Первой особенностью купли-продажи данных земель является законодательное ограничение их *субъектного состава*, а именно возможности иностранцев являться субъектами права частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Как следует из ст. 3 Закона об обороте земель, иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель данной

категории только на праве аренды.

Во-вторых, согласно п. 2 ст. 4 Закона об обороте земель, максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта РФ равным не менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

В-третьих, следует выделить особенности *процедуры* купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Они заключаются в том, что субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Продавец участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

В случае, если субъект РФ или в соответствии с его законом муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по указанным правилам.

Отдельная процедура предусматривается в случаях проведения публичных торгов, которые проводятся, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались

земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований ст. 3 и (или) п. 2 ст. 4 Закона об обороте земель. Такие земельный участок (его часть) или доля должны быть отчуждены собственником в течение года со дня возникновения права собственности на них или права собственности на доли в общей собственности на земельный участок, при этом закон не уточняет, возможно ли такое отчуждение посредством совершения безвозмездной сделки (например, по договору дарения).

В случае нарушения указанных требований орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Последний в течение месяца обязан обратиться

в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах), а в случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в общей собственности на земельный участок, их должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных его законом, муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

Кроме того, проведение торгов предусмотрено в случаях предоставления земельных участков в собственность (аренду) гражданам и юридическим лицам из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В качестве исключения из данного правила предусмотрено, что переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта РФ, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка. Решение о предоставлении земельного участка в

собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение 30 дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих участков в пределах их компетенции.

В *аренду* (как и в *собственность*) могут быть переданы только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, включая земельные участки, находящиеся в долевой собственности. В последнем случае договор аренды такого участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления либо нотариально.

В договоре аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом установленных ст. 8, 10 Закона об обороте земель особенностей. В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях

преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта РФ в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

Таков беглый анализ основных элементов гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения. Вместе с тем заметим, что ряд аспектов такого правового режима продолжают оставаться дискуссионными. Не пытаясь пересказать все

такие дискуссии, ограничимся лишь некоторыми примерами.

1. Российское законодательство различает случаи и процедуры первичного предоставления земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам (отдавая предпочтение проведению торгов), а также процедуры переоформления (приватизации) земельных участков, находящихся на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды у граждан и юридических лиц. В связи с этим отдельные ученые задаются вопросом: а могут ли быть приватизированы земельные участки сельскохозяйственного назначения?

Так, Л. Ю. Грудцына и М. Н. Козлова, характеризуя основные положения, в соответствии с которыми должен осуществляться оборот земельных участков, указывают в качестве такового: «приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения не допускается»⁹.

Другие авторы нередко ударяются в противоположную крайность, заявляя, что «...приватизация сельскохозяйственных земель есть акт дарения в отношении определенного круга одаряемых лиц»¹⁰.

Подобные взгляды вызывают удивление. В первом случае хотелось бы напомнить уважаемым авторам, что норма Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г., на которую они, по-видимому, ссылаются (ст. 8), по существу утратила силу после вступления в действие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Указанный закон прямо определяет порядок приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения (например, п. 4 ст. 1, ст. 10 и т. д.).

Во втором случае хотим заметить, что приватизация никак не может являться «актом дарения», как минимум в силу принципиально разной юридической природы этих правовых явлений. Дарение, с точки зрения ГК РФ, это такой договор, в силу которого одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК РФ).

Приватизация земельных участков

посредством заключения данного рода сделки — это принципиальное «открытие» вышеуказанного автора. Понятное дело, что на самом деле никаких договоров дарения органы публичной власти

с гражданами не заключают (с точки зрения ГК РФ подобные «подарки» — это просто полный нонсенс), тем более что приватизация — это вообще не сделка, а «иное» основание возникновения гражданских прав и обязанностей (акт государственного органа или органа местного самоуправления, предусмотренный законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей — ст. 8 ГК РФ).

2. В последние годы все больший интерес исследователей вызывает земельная провосубъектность иностранных граждан и юридических лиц. При этом в ходе проведения таких исследований некоторые авторы делают поразительные открытия. Так, Ю. В. Репниковой было «...установлено, что иностранные граждане имеют право быть членами некоммерческих потребительских кооперативов (в частности, садоводческих и огороднических), в том числе дачных объединений. Но пользоваться соответствующими земельными участками они могут только на правах аренды или срочного пользования». Для подтверждения этого обстоятельства делается ссылка на п. 3 ст. 18 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». И далее указанный автор продолжает: «Из логического толкования данной нормы следует, что иностранные граждане лишены права обладать земельными участками указанного целевого назначения на праве собственности»¹¹.

Представляется, что это довольно странный вывод как минимум по двум причинам. Во-первых, еще в июне 2007 г. в приведенную норму закона были внесены изменения (цитируемая статья опубликована в 2008 г.), и упоминание

об аренде и срочном пользовании было удалено. Но дело тут даже не в этом. Как мы отмечали, категория земель сельскохозяйственного назначения включает в себя две субкатегории: сельскохозяйственных угодий и несельскохозяйственных угодий. Садовые, дачные и огородные некоммерческие объединения на сельскохозяйственных угодьях не размещались и сейчас не размещаются; несельскохозяйственные угодья под сферу действия Федерального закона «Об обороте

земель сельскохозяйственного назначения» не попадают. Кроме того, дачные и садовые участки вообще могут находиться в составе земель населенных пунктов. Следовательно, действуют общие правила об уравнении в земельных правах россиян и иностранцев. Как замечает Ю. В. Репникова, Конституционный Суд РФ не обнаружил в таком уравнении признаков противоречия Конституции РФ. Поэтому очевидно, что иностранцы и ранее, и в настоящий момент могут приобретать (и активно этим занимаются на практике) дачные и садовые земельные участки в частную собственность.

Во-вторых, действовавшая ранее редакция п. 3 ст. 18 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» приобретать иностранцам земельные участки в собственность не запрещала, поскольку при внимательном прочтении старой редакции данной нормы следует совершенно другой вывод. Приведем дословно текст этой старой редакции: «Иностранные граждане и лица без гражданства могут стать членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, если земельные участки им предоставляются на праве аренды или срочного пользования».

Из текста совершенно очевидно следует вовсе не запрет иностранцам приобретать дачные и садовые участки в частную собственность (да этого и не могло быть, раз таковые действия разрешает ЗК РФ — акт более высокой юридической силы), а всего лишь ограничение на вступление таких иностранцев в члены некоммерческих объединений. И не более того! В ст. 8 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» как раз и предусматриваются подобные случаи, а сама статья называется «Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке».

Проще говоря, замысел законодателя был такой: иностранцы покупают в собственность земельные участки; в некоммерческое объединение их не принимают, а требуют в соответствии с названным законом заключать индивидуальные договоры; это позволяет улучшить финансовое положение соответствующих дачных, садовых, огородных объединений. Всего-то навсего! В связи с этим

Ю. В. Репниковой остается только посоветовать впредь более внимательно читать текст закона, прежде чем предлагать научной общественности свое толкование актов земельного законодательства.

Обобщая все вышеизложенное, заметим, что использование новой методологии, основанной на понимании комплексной (межотраслевой) природы земельных отношений, позволяет выйти на новый уровень научных правовых исследований и выявлять новые государственно-правовые закономерности взаимодействия норм различной отраслевой принадлежности.

Список библиографических ссылок

- ¹ *Дозорцев В. А.* Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. № 1. С. 26.
- ² *Краснов Н. И.* О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. 1994. № 7. С. 58.
- ³ *Суханов Е. А.* Вступительная статья // Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. С. 4—5.
- ⁴ Российская газета. 1997. 30 июля.
- ⁵ *Осокин Н. Н.* К вопросу о природе земельных отношений // Экологическое право России: сб. матер. науч.-практ. конф. 1995—1998 гг. / под ред. проф. А. К. Голиченкова. М., 1999. С. 375.
- ⁶ Проблемы развития законодательства о земле в Российской Федерации // Государство и право. 1993. № 8. С. 15; *Пандаков К. Г., Черноморец А. Е.* Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2003. С. 22—26.
- ⁷ *Иконникова И. А.* Проблемы эффективности в земельном праве. М., 1979. С. 47—48.
- ⁸ *Суханов Е. А.* Вещные права в новом Земельном кодексе России // Экологическое право. 2003. № 1. С. 53.
- ⁹ *Грудцына Л. Ю., Козлова М. Н.* Земельные споры. Справочник собственника и арендатора. Ростов н/Д, 2007. С. 36.
- ¹⁰ *Вахаев М. Х.* Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка. СПб., 2006. С. 233.
- ¹¹ *Репникова Ю. В.* Проблемы приобретения иностранцами права собственности на земельные участки в Российской Федерации // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2008. № 1. С. 89.

© А. П. Анисимов, 2009

© А. И. Мелихов, 2009