Для заказа доставки данной работы воспользуйтесь поиском на сайте по ссылке: <http://www.mydisser.com/search.html>

# Правовое регулирование сделок с земельными участками

**Год:**

1998

**Автор научной работы:**

Горохов, Дмитрий Борисович

**Ученая cтепень:**

кандидат юридических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

12.00.06

**Специальность:**

Природоресурсное право; аграрное право; экологическое право

**Количество cтраниц:**

199

## Оглавление диссертации кандидат юридических наук Горохов, Дмитрий Борисович

Введение.

Глава I, Общая характеристика правового регулирования сделок с землей (история и современность).,.

1. Правовое и социально-экономическое значение сделок с землей

2. История земельного законодательства России и его современные задачи.

3. Применение гражданского законодательства при совершении сделок с землей.

I'лава II. Государство как сторона в земельных сделках и связанных с ними земельных отношениях.

3. Производный характер частных прав на землю и способы их приобретения.

2. Роль государства в развитии рынка земли.

3. Квази-сделки при предоставлении земли в порядке земельной реформы.

4. Квази-сделки при нерыночных земельных отношениях.

5. Государственное регулирование компенсационных расчетов, вызванных ограничениями в пользовании землей при совершении сделок.

Глава Ш. Основные виды сделок с землей и их правовое регулирование.

1. Купля-продажа и аренда земли.

2. Залог недвижимости-ипотека.

3. Особенности сделок при общей собственности на землю

4. Сделки при добровольном и принудительном выкупе (изъятии) земель для государственных или общественных нужд.18©

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Правовое регулирование сделок с земельными участками"

Актуальное!ь темы и состояние ее научной разработки. Земельная реформа, необходимость которой была обусловлена кризисом советской экономики, вызвала оживленную дискуссию по вопросам совершенствования земельных отношений в стране. В этой дискуссии участвовали и продолжают участвовать не только юристы, но и ученые многих других отраслей науки - экономисты, социологи, политологи и др. В обилии проблем земельной реформы в Российской Федерации становление и развитие правового института сделок с землей приобрел частный характер, оказавшись на заднем плане дискуссии. Но на самом деле причины появления этого института и закономерности его развития уходят своими корнями в общие проблемы земельного строя страны. При монополии исключительной государственной собственности на землю речи о земельны:; сделках не могло и быть. Более того, сами слова "сделки с землей" были изгнаны из лексикона научной юридической литературы того времени. Если же подобные сделки совершались, то лица виновные в этом карались по всей строгости тоталитарного режима. С введением в практику новым российским законодательством частной и муниципальной собственность на землю создается рынок земли и поэтому земельные сделки становятся реальностью. Земля, будучи ранее объектом административных отношений, стала в ходе реформы экономической ценностью - имуществом, которое оказалось вовлеченным в сферу товарного рыночного обращения.

Процесс превращения земли в "имущество', который происходит в Российской Федерации к ее субъектах, создает своеобразное положение. С одной стороны, земельные отношения были и остаются предметом внимания со стороны земельного законодательства, с другой стороны, они начинают регулироваться нормами гражданского права. Так, в Гражданскомкодексе Российской Федерации имеется Глава 17 "Право собственности и другие вещные права на землю", но ввод ее в действие откладывается до принятия нового Земельного кодекса. ГК РФ регулирует не только вещные права на землю, но и договоры, связанные с землей, что пока не получило своего разрешения, как и многие другие вопросы.

Сложившееся положение нельзя считать конъюнктурным, поскольку оно отражает растущее понимание в обществе и структурах власти экономической ценности земли - ценности, которую на протяжении многих десятилетий и гражданское, и земельное законодательство недооценивало или даже прямо игнорировало. Поэтому и законодателям, и правоохранительным, и правоприменительным органам надо считаться с тем, что регулирование хозяйственных поземельных отношений опирается на обе отрасли права - как на гражданское, так и на земельное. Однако при этом могут возникать (и уже возникают) трудности, связанные с такой раздвоенностью правового регулирования. Возникают вопросы, какая из этих двух отраслей права имеет приоритет при регулировании земельных отношений, а какая выполняет вспомогательную роль. Можно ли пользоваться нормами одной отрасли для восполнения пробелов в другой; как быть в случае коллизии норм и др. Разумеется, не исключен вариант, при котором хозяйственные земельные отношения будут регулироваться Гражданским кодексом, а все прочие, в особенности управленческие отношения - Земельным кодексом. Но это невозможно четко разграничить, а главное - при этом может быть утрачена земельная специфика регулируемых отношений и Земельный кодекс превратится в административный. Далее, хозяйственные отношения по поводу земли далеко не всегда укладываются в стандартные хозяйственные отношения, регулируемые гражданским правом. Например, ограничения в пользовании землей, накладываемые на ее владельцев в общественных интересах, как правило, не имеют аналогов в гражданском праве.

Но дело заключается не только в выяснении соотношения регулятивной силы двух отраслей права. Поскольку земельные отношения имеют свою специфику, требуется более четкое представление по поводу того, какими методами следует их регулировать. Так, земельное право не отказывается от методов административного регулирования, тогда как для гражданского они чужды. Если сделки с землей имеют чисто имущественный характер, то "дух" гражданского права должен преобладать и в соответствующих нормах земельного законодательства. Нел и же такие сделки в тех или иных случаях подчиняются односторонним предписаниям государства, то для соответствующею регулирования подходят в основном только нормы земельного законодательства.

Приведенные непростые вопросы не получили еще освещения в правовой литературе. В какой-то мере это объясняет существующим "отраслевым" делением исследователей на цивилистов, административистов и так далее. Между тем, сложный характер земельных правоотношений во многих случаях требует устранения имеющихся "барьеров" в науке права и проведения комплексного исследования. Настоящая диссертация представляет собой попытку именно в этом направлении.

Опираясь на ст. 7) Конституции Российской Федерации, ГК РФ установил своего рода монополию Федерации на гражданское законодательство (ст. 3 ГК РФ). Между тем, земельное право, как и другие отрасли природоресурсового права, является предметом ведения как Российской Федерации; так и ее субъектов. Таким образом, регулирование земельных отношений оказывается не только разноограслевым, но и разноуровневым применительно к органам власти. Это увеличивает риск появления коллизионных норм. Возникают и другие вопросы, порожденные земельной реформой в стране.

Основная идея заключается в том, что рыночные отношения не должны обходить землю. Только при условии, что государственный интерес будет дополнен частным или общественным интересом, можно ожидать, что задачи охраны, рационального использования и улучшения земли получат свое правильное разрешение

Множество правовых проблем, возникающих на практике, привлекло пристальное внимание ученых юристов различных отраслей права, особенно представителей теории гражданского и земельного права. Настоящее исследование в значительной степени облегчается уже имеющимися в юридической литературе разработками по проблемам применения гражданского права при регулировании земельных отношений (Г.С. Башмаков, С.А. Боголюбов, М.И. Брагинский, М.М, Бринчук, Г.Е. Быстрое, А,К. I "оличенков. В.А. Дозорзмев, Б.В. Ерофеев, Ю.Г. Жариков, И.А. Иконицкая, Н,И. Клейн, Б.Д. Клюкин. О,С. Колбасов, Н.И. Краснов, М.Г. Масевич, А.Е. Павлодский, И.Ф. Панкратов, Г.Н. Полянская, Н.А. Сыродоев, Е.А. Суханов, А.П. Фомина, Г.В. Чубуков, и др.) Взгляды на природу земельных отношении, как имущественных были сформулированы еще в 50-60 годах учеными-юристами, пытавшимися по новому определить содержание лих излишне политизированных отношений, что потребовало бы коренную ломку существовавшего тогда земельного строя в стране (С.Н. Братусь, М.И. Брагинский, Ю.Г. Жариков, Г.Н. Полянская, Л.Б. Шейнин, В.П. Шкредов и др.). Но эти взгляды не получили поддержки у официальной экономической и юридической науки. Слишком сильны были позиции сторонников командно-административных решений всех, в том числе и земельных вопросов советской экономики. Положение в обществе и науке резко изменилось с началом земельной реформы в стране. Наметилось сближение взглядов ученых-цивилистов и специалистов земельного права, признавших земельные отношения имущественными.

Как представляется, развитие сделок с землей, которое предусмотрено законами аграрно-земельной реформы, идет в двух основных направлениях. Учитывая экономическую ценность земель, причастные лица будут совершать с землей так называемые возмездные сделки, материальные выгоды от которых должны получать обе стороны. Поскольку сделки имеют тенденцию передавать материальные ресурсы из рук менее эффективного их обладателя в руки более эффективного, от сделок с землей должны выигрывать не только их участники, но и общество в целом. Таково первое направление, которое призвано обеспечивать зак о f•од а гель ство.

Участниками подобных сделок будут в первую очередь частные лица и их объединения. Но получение дохода от сделок с землей должно привлекать и органы власти, имеющие право распоряжаться государственной землей. Поэтому возмездные сделки с землей будут (чем дальше - тем больше) осуществлять также государственные органы. Пока что легальности и распространенности таких сделок мешает то обстоятельство, что земельные ресурсы (как и все другие природные ресурсы) не распределены в натуре между органами власти разного уровня. Распоряжаться процессом приватизации земель федеральный закон поручает местным властям, но порядок приватизации оставляет в основном за федеральными органами. При этом федеральным органам приходится мириться с тем, что во многих регионах приватизация земель происходит "по-особому", хотя федеральные законы (в принципе) устанавливают единый порядок перехода части государственных земель (в основном сельскохозяйственного назначения) в руки частного сектора.

Второе направление сделок с землей - безвозмездное. В основном оно предполагает распоряжение государственной землей со стороны государственных органов (имеющих полномочия на такое распоряжение) не с целью получения непосредственной финансовой прибыли, а идя достижения публичных выгод. Такие выгоды предполагаются при наделении землей частных и публичных организаций, не преследующих целей получения прибыли (научные, образовательные, природоохранительные и т.п.), чья деятельность способна обеспечить общество тем, что называется невесомыми (не оцениваемыми на деньги) полезностями. Вместе с тем, наделение землей госбюджетных и иных некоммерческих организаций вряд ли должно производится во всех случаях бесплатно (как это наблюдается нередко в настоящее время). Поскольку эти организации не освобождаются от всех других платежей, вроде коммунальных, нет оснований освобождать их от платы за землю. Хотя земельные отношения в таких случаях будут выглядеть рыночными только формально (госбюджетные организации должны получать субсидии из бюджета для покрытия своих расходов), тем не менее такой вариант будет полезен, так как он должен заставить претендентов на землю более тщательно рассчитывать свои потребности в земле и стремиться удовлетворить их за счет земель, имеющих минимальную народнохозяйственную (денежную) ценность.

В подавляющем числе случаев акты государства по приватизации сельскохозяйственных земель и по наделению ими фермерских хозяйств в индивидуальную, а работников колхозов и совхозов - в общую (коллективно-долевую) собственность не требует платы за землю. С финансовой точки зрения, эти акты означают потерю для государственного бюджета, но с народнохозяйственных позиций, как предполагается, они должны оправдаться в результате вызванного ими подъема сельскохозяйственного производства. В процессе массовой приватизации сельскохозяйственных земель часть этих земель неизбежно должна попасть в руки неумелых или даже недобросовестных лиц, не имеющих возможности (или даже намерения) вести на этих землях сельскохозяйственное производство. Земельное законодательство может и должно быть инструментом сокращения подобных случаев до минимума. Такую задачу, по нашему мнению, решить легче, если передача земли будет облечена в форму договора между соответствующим государственным органом и претендентом за землзо. При этом желательно включать в такие договоры льготную (или пусть даже номинальную) плату за землю, которая должна оказать дисциплинирующее влияние на претендента. Иными словами, желательно, чтобы политическое мероприятие - агр ар поземельная реформа - получила некоторые гражданско-правовые формы. Возможно, что эти формы в разных регионах страны будут неодинаковыми в зависимости от различий в ценности подлежащей приватизации земли. Естественно, что типовые формы купли-продажи и аренды земли должны быть неодинаковыми для разных вариантов возмездных и безвозмездных сделок с землей, а также для таких противостоящих случаев, когда эти сделки происходят в частном секторе, и когда одной из сторон в сделке выступает орган государства.

Предстоящее размежевание земельных и природных ресурсов между Российской Федерации, субъектами РФ и местными властями должно сопровождаться разделением государственной землеустроительной службы на отдельные звенья, каждое из которых будет обслуживать только свой орган власти.

Такое разделение является необходимым условием "равноправия" земельной собственности в руках регионов, местных властей и Российской Федерации, оно позволит, кроме того, дифференцированно подходить к некоторым вопросам аграрно-земельной реформы (и земельной политики в целом) в разных регионах страны.

При регулировании возмездных (рыночных) земельных отношений на первый план неизбежно должны выйти нормы гражданского права, которые лучше приспособлены для этой цели. Что касается безвозмездных отношений, также оформляемых в виде сделок, то для них скорее подходят нормы земельного права, ибо последние традиционно уделяют больше внимания публичным интересам, затрагиваемым использованием земли. При этом, как можно полагать, нормы гражданского права будут выступать при регулировании поземельных сделок в качестве общих, а нормы земельного права - в качестве специальных. Такая теоретическая конструкция требует определенной поддержки со стороны конституционного права. Это вызывается тем обстоятельством, что в настоящее время обе отрасли являются как бы неполноправными в том смысле, что субъекты РФ правомочны принимать нормы земельного, но не гражданского права, тогда как Российская Федерация имеет свободу правотворчества в любой отрасли.

Следовало бы каким-то образом ликвидировать несбалансированность правотворчества Российской Федерации и ее субъектов путем расширения в Конституции Российской Федерации правомочий последних в области гражданского права.

Распространение возмездных сделок с землей в частном секторе задерживается ныне тем обстоятельством, что многие частные лица получают (или надеются получить) землю от государства бесплатно. Но со временем, как можно ожидать, частный земельный рынок должен оживиться. Это потребует расширения числа и глубины норм, регулирующих сделки с землей. Подготовка в этом направлении ведется, например, в части регулирования ипотеки. В то же время ряд других направлений остается пока без достаточного внимания законодательства. Как можно полагать, один из правовых институтов (который пока не развит), касается добровольного, договорного установления сервитутов (не только принудительного), в том числе с выплатой компенсации потревоженному владельцу. Это обещающее направление заслуживает ближайшего внимания законодателя. Земельные сервитута могут устанавливаться и под давлением государства (точно так же, как выкуп земли для государственных нужд может обеспечиваться принуждением). Пресс государства при установлении некоторых специальных ограничений в пользовании землей не отменяет договорных отношений между владельцем земли и заинтересованной в наложении ограничения стороной, то есть эти отношения должны реализовыватьея в форме сделок. Такой порядок должен касаться также государственных органов заинтересованных в резервировании земли для будущей перепланировки). Гарантией необходимости для этих органов вступать в договорные отношения с потревоженным владельцем должно быть право последнего требовать справедливой компенсации по суду.

Нынешние частные права на землю неизбежно являются производными от права государственной собственности на природные ресурсы. Публичное начало не должно, однако, маскировать имущественного характера обширного круга поземельных отношений. Поскольку эти отношения отражают экономические интересы сторон, они должны получать свое правовое выражение в форме сделок.

Цель настоящего диссертационного исследования состоит в постановке и решении следующих задач:

- выявление правового и социально-экономического значения сделок с землей при рыночных отношениях, а также необходимости их регулирования не только нормами земельного, но и гражданского права; критическая оценка ранее существовавшей монополии государственной собственности на землю, ограничивающей хозяйственную свободу землепользователей, что привело к постепенному накоплению методов упрощенного решения задач земельного законодательства, служащего главным образом лишь инструментом административного давления на участников земельных отношений;

- обоснование предложений по устранению нежелательных для практики земельной реформы коллизий правовых норм гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений;

- определение роли государства, как участника сделок с землей и квази-сделок при проведении приватизации государственных земель; характеристика недостатков института "землепользования", сформировавшегося в условиях командно-административной системы и обоснование предложений о предоставлении государственной земли в пользование на условиях договора аренды;

- определение содержания права на совершение сделок участников обшей собственности на землю, недостатков этого права и обоснование предложений по их устранению;

- правовая характеристика различий в имущественных отношениях при выкупе (изъятии) земли для государственных и муниципальных нужд у собственников этой земли и у пользователей государственной землей с целью обоснования необходимости учета этих различий в законе;

- совершенствование договорных отношений купли-продажи земли, отвечающее задачам развития цивилизованного рынка земли;

- выявление особенностей залога-ипотеки недвижимости, как средства обеспечения исполнения обязательств; обоснование гарантий защиты интересов сторон при ипотеке и закрепление их в законе;

- разработка предложений о возможности залога земель при режиме общей собственности с условием отказа членов хозяйства на время залога от своих прав распоряжаться земельными долями.

Предметом исследования являются: система законодательных и иных нормативных правовых актов земельного и гражданского законодательства; регулируемый ими круг однородных общественных отношений в сфере 'использования и охраны земель в Российской Федерации и ее субъектов; практика применения названного законодательства, на основе изучения которой разрабатываются предложения по совершенствованию законодательства.

Методологической основой диссертационного исследования послужили: экономико-социальные и правовые взгляды на развитие принципов и порядка проведения земельно-аграрной реформы в Российской Федерации; конституционные основы правового регулирования использования и охраны земель, окружающей среды. При этом применялся метод сравнительного правоведения в сочетании с историческим и диалектическим подходом к пониманию реальной действительности и ее отражения в теории гражданского и земельного права, в деятельности государственных органов и хозяйственных организаций-владельцев земли.

Теоретической основой исследования являлись научные труды по общей теории права, теории экологического, земельного и гражданского права, взгляды практиков по проблемам развития цивилизованного рынка земли в Российской Федерации.

Научная новизна исследования и вопросы, выносимые на защиту.

Настоящая диссертация является первой работой по данной проблеме. В результате исследования обоснована система теоретических положений (взглядов) по вопросам становления и развития в Российской Федерации института сделок с землей, который призван обеспечить более совершенный рынок земли, отвечающий особенностям российской экономики. На защиту выносятся следующие основные теоретические положения, обладающие научной новизной:

- Поскольку земельные отношения по новому законодательству признаются, так как и гражданские, имущественными отношениями, то открывается возможность применения к регулированию земельных отношений норм ГК РФ. Но в этих случаях необходим учет особенностей земельных отношений, в том числе при совершении сделок с землей. Следовательно нормы гражданского законодательства. по мнению диссертанта, применимы к регулированию сделок с землей лишь в той части. в какой они не урегулированы нормами земельного законодательства. Если возникает коллизия при применении норм этих двух отраслей законодательства., то применяется специальная (земельно-правовая), а не общая (гражданско-правовая) норма.

- Особенности земли как имущества требует' определения земельных единиц (в натуре) из общей массы земельного пространства, выявления принадлежностей земли, которые следуют юридической судьбе главной вещи, земля-недвижимость по сравнению с понятием "недвижимость" в гражданском праве существенно отличается рядом ограничений, которые неизвестны гражданскому праву и которые необходимо четко отразить в законодательстве, регулирующем земельные сделки.

- Безвозмездная передача в частную и муниципальную собственность большой массы земель, принадлежащих государству, не есть акт дарения, ни в земельно-правовом, ни в гражданско-правовом смыслах. Однако, поскольку она (эта передача земли) сохраняет внешние атрибуты сделки, то имеются основания признать ее квази-сделкой.

- Право покупки земли для расширения и улучшения производства целесообразно предоставить не только коллективам приватизируемых, но и государственных предприятий - в целях их хозяйственной свободы и повышения юридической ответственности за состояние использования земель и охраны окружающей среды. Такое же право у государственных предприятий должно быть и в части аренды земли.

Традиционный институт землепользования, который не предусматривает заключения договора с государством-собственником земли, целесообразно и выгодно для государства преобразовывать в институт аренды. Это повысит ответственность землепользователей и заинтересованность в лучшем хозяйственном использовании земли. Некоммерческие организации, не преследующие получение прибыли от использования земли, также должны заключать договор с государственным ограном-представителем собственника земли.

- Право участников долевой собственности потребовать в форме сделки выдела его доли из общего земельного массива крупного хозяйства может существенно нарушить сложившийся порядок пользования сельскохозяйственных угодий, так как он будет под постоянной угрозой распада; избежать зависимости границ хозяйства от произвола отдельных лиц можно, если раздел земель проводить по единому плану одномоментно, заранее предусматривая судьбу всех средств производства в данном хозяйстве. Если такой вариант по каким-либо причинам неосуществим, необходимо установить предельные сроки выхода из состава хозяйства отдельных собственников земельных долей. По истечении срока собственник земельной доли, пожелавший выйти из состава хозяйства должен сохранить за собой право на денежную компенсацию. Если по просьбе собственника земельная доля выделена в натуре, но он не воспользовался своим правом как то по новому распорядится своей долей, то коллективу хозяйство должно быть дано право потребовать возврата земельной доли в общий земельный массив хозяйства и аннулирования выданных данному члену хозяйства земельных документов.

- Органы государства могут в ряде случаев распоряжаться не только публичными, но и частными землями, когда происходит, например, принудительное изъятие земельных участков, но в последнем случае они будут действовать не в качестве собственника, а как представитель государства-суверена. Следовательно распоряжение землей в том и другом случаях происходит на разных основаниях, что, как правило, не учитывается на практике. В качестве собственника органы государства не могут иметь в отношении земли больше прав, чем всякий иной собственник, поэтому у него не должно быть права принудительного изъятия (выкупа) земли, поскольку таким правом не обладают другие собственники; изъятие (выкуп) земли в этих случаях может быть только через суд при наличии неправильных действий со стороны собственника земли (например, при окончании срока аренды). Иначе могут поступить органы власти при реализации своих прав, когда они выступают не как собственник, а как суверен и в этих случаях частные права и интересы могут игнорироваться.

Хотя отношения по поводу изъятия (выкупа) земли формально не считаются сделками, так как здесь нет "автономии воли" в смысле ст. 2 ГК РФ, но по существу это сделки - квази-сделки.

- Ввиду сложности земельных отношений необходимо, чтобы залог земельного участка не оформлялся до тех пор пока не проведена специальная землеустроительная ревизия, уточняющая границы земельного участка и имеющиеся в отношении его обременения. Далее, прекращение договора ипотеки должно сопровождаться обязательной выдачей должнику, исполнившему свои обязательства, документа (расписки), что подтверждало бы ликвидацию ипотеки, о чем орган юстиции делает соответствующую запись в своих книгах.

Правила о законном недоговорном залоге (удержании), предусмотренном ст.ст. 359-360 ГК РФ, нуждаются в дополнениях; если генеральный подрядчик выставит объект должника-застройщика на продажу, то его не купят из-за неопределенности прав покупателя земельного участка, поэтому процедуре продажи объекта должен предшествовать процесс добровольного или принудительного соглашения с собственником земли относительно арендной платы за земельный участок, которая должна будет следовать ему от покупателя объекта, либо о цене земли, которая будет выплачена ему покупателем объекта; кроме того покупатель объекта должен выплатить застройщику не только стоимость земли (или ежегодной арендной платы), но и стоимость завезенного и смонтированного оборудования (или арендную плату за право пользования этим оборудованием).

- Ипотечный кредитор вправе проверить, насколько адекватны меры должника по сохранению предмета залога; если эти меры заведомо недостаточны или если должник вообще не проявляет заботы о заложенном имуществе, то у кредитора должно быть право требования к должнику о досрочном погашении долга под угрозой продажи предмета залога впринудительном порядке на аукционе.

- Статью 356 ГК РФ необходимо дополнить условием, что замена должника (перевод долга) прекращает отношения залога только в том случае, если залоговый кредитор нотариально удостоверит свой отказ от предмета залога.

- Гарантии закона о защите прав ипотечного кредитора целесообразно дополнить и в других случаях (при угрозе обесценивания предмета залога). При возрастании налоговой задолженности залогового должника должно быть по закону предоставлено право кредитору требовать либо досрочного погашения долга, либо продажи заложенного имущества.

- Необходимо установить в целях гарантий прав ипотечных банков правило, по которому участники долевой собственности должны, отказаться в пользу хозяйства от своего права распоряжения земельной долей на срок-договора залога и даже дольше на случай продления банком залоговых отношений с должником.

Научно-пракшчеекое значение диссертации. В ней обосновываются конкретные предложения по совершенствованию системы правовых норм, регулирующих земельные и другие имущественные отношения, возникающие при совершении сделок с землей; эти предложения могут быть использованы при разработке законопроектов по проблемам становления и развития цивилизованного земельного рынка в Российской Федерации. Теоретические выводы диссертации могут быть вкладом в развитие научных положений земельного и гражданского права по проблеме сделок с недвижимостью. Материалы диссертации могут быть также использованы в учебном процессе высших учебных заведениях по вопросам осуществления аграрно-земельной реформы в стране.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена и обсуждена в отделе экологического и аграрного законодательства Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Основные выводы и предложения автора изложены на научных конференциях молодых ученых названного института, а также в ряде публикаций в научных юридических журналах.

Структура работы обусловлена целями исследования и в соответствии с этим состоит из введения, трех глав, включающих двенадцать параграфов, и библиографии.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат юридических наук Горохов, Дмитрий Борисович, 1998 год

1. Аграрное право. Под ред. Г.Е. Быстрбва и М.И. Козыря. Учебник длякузов. М. Изд-во "Юристь", 1996 г.

2. Аксененок Г.А. Земельные правоотноЩения. М., Госюриздат, 1958 г.

3. Алехин А.П., Козлов Ю.М. Административное право Российской

4. Федерации. Часть 1, учебник для вузов. М., Изд-во "Теис", 1995 г.

5. Алексеев С. Общая теория права. Том 1, М., Изд-во Юрид. лит., 1981г.

6. Алексеев С. Общая теория права. Том 2, М., Изд-во Юрид. лит., 1982г.

7. Андреев В.К. Метаморфозы права собственности в России и Союзе(1917-1992 гг.) Государство и право, № 3, 1993 г., с.с. 40-48.

8. Барменев А. Экономические теории и школы. М. Изд-во "Бек". 1996г.

9. Басин Ю.Г. Некоторые существенные особенности арендыгосударственного имущества. Советское государство и право, № 8, 1995 г., с.с. 35-44.

10. Бахрах Д.Н. Административное право. Учебник ддя вузов. Изд-во"Бек", 1993 г.

11. Беляева З.С. Правовые проблемы "разгосударствления" колхозов.

13. Бобылев А.И. Некоторые вопросы регулирования права собственности 1 \• I I на землю и другие природные ресурсы Белорусской ССР. Советское { I государство и право, № 9, 1991 г., с.с. 70-73. i .

14. Боголюбов А. Собственность на природные ресурсы: современныйаспект. Право и экономика, № 19-20. 1994 г: с.с. 163-164. \

15. Боголюбов А., Панкратов И.Ф., Заславская Л.А. Концепция Iразвития экологического законодательства. Правовая реформа: Концепция развития российского законодательства. М. 1995. с.с. 145-155.

16. Боголюбов А. Защита экологических прав. М. 1996 г.

17. Боголюбов А. Конституционные основы охраны природы в СССР. Вкниге: Проблемы совершенствования советского законодательства. Труды \

18. ВНИИСЗ, № 24, 1984 г., с.с. 45-55. |

19. Боголюбов А., Жариков Ю.Г. Правовая основа экологической }деятельности в городе. М. Изд-во "Тройка". 1995 г.

20. Брагинский М.И. Правовое регулирование залога в Российской

21. Федерации. Сб. "Правовые проблемы рыночной экономики в Российской

22. Федерации. М. Институт законодательства и сравнительного правоведенияпри Правительстве РФ. 1994 г. с. 22-32. i

23. Брагинский М.И., Масевич М.Г., Павлодский Е.А. Комментарий кзакону Российской Федерации "О залоге". М., Изд-во "Республика", 1993.

24. Брагинский М.И. Участие советского государства в гражданскихправоотношениях. М., Изд-во "Юрид. лит.", 1981 г.

25. Брауде И.Л. Право на строение и сделки со строениями. М., Госиздат.1950 г. %

26. Братусь Н. Предмет и система советского гражданского права. М.,1. Юриздат, 1963 г.

27. Братусь Н. Субъекты гражданского права. М., Юриздат, 1950 г.

28. Быков А.Г., Суханов Е.А. Правовые формы реализации правагосударственной социалистической собственности.. Вестник МГУ, Серия 11, Право № 5, 1987 г., с.с. 22-32.

29. Быстрое Г.Е. Проблемы правового регулирования аграрныхотношений на современном этапе. М. 1990 г.

30. Быстрое Г.Е. Источники советского сельскохозяйственного права,1. Изд-во МГУ, 1985 г.

31. Бринчук М.М. Правовая охрана окружающей Среды от загрязнениятоксичными веществами. М., 1990 г.

32. Веденин Н.Н. Приватизация и реорганизация предприятий АПК(правовые аспекты) Государство и право, № 4, 1993 г., с.с. 57-64.

33. Вишневский А.А. Залоговое право. М. Изд-во "Бек". 1995 г.

34. Гаджиев Г.А. Основные экономические права граждан (сравнительноеисследование конституционно-правовых институтов России и зарубежных государств) Автореферат на соискание уч. ст. док. наук, М., 1996 г.

35. Галиновская Е.А. Законодательство стран СНГ и Балтии о почвах."Законодательство и экономика", 1997 г. № 7-8, с.с. 96-101.

36. Голиченков А.К., Козырь О.М. Проблемы подготовки проекта

37. Федерального закона "О земле". Вестник МГУ. Серия 11. Право,специальный выпуск, 1994 г., с.с. 4-16. • ' \* ; 191 ! >% t "Инфра" 1996 г.

38. Демьяненко В.Н. Правовые проблемы "разгосударствления" колхозов.

39. Государство и право, № 12, 1992 г., с.с. 54-63.

40. Дозорцев В.А. Проблемы совершенствования гражданского права1. Российской Федерации.

41. Дозорцев В.А. Доверительное управление имуществом. Дело и право.№ 1.1996 г.

42. Донцов Е. Гражданско-правовые внедоговорные способы защитысоциалистической собственности. М. Изд-во Юрид. лит., 1980 г.

43. Ерофеев Б.В. Основы земельного права. М., Изд-во Юрид. лит., 1971 г.

44. Ерофеев Б.В. Земельное право России. Учебников для вузов. Изд-во"Юрист", 1994 г.

45. Жариков Ю.Г. Имущественные споры землепользователей. М., Изд-во1. Юрид. лит. 1980 г.

46. Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного игражданского законодательства при регулировании земельных отношений.

47. Государство и право. № 2, 1996 г.

48. Жариков Ю.Г. Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовоерегулирование. М. Изд-во "Бек", 1997 г.

49. Забелышенский А.А. Управление земельным фондом в СССР.1. Свердловск. 1974 г.

50. Земельное право России. Учебник для вузов. Изд-во "Былина", 1997 г.

51. Земельное право России. Учебник для вузов под редакцией проф. В.В.

52. Петрова. Изд-во "Стоглавъ", 1995 г.

53. Земельное право. Учебник для вузов под редакцией проф. Н.Д.

54. Казанцева и И.В. Павлова. Изд-во "Юрид. лит.", 1971 г.

55. Иконицкая И.А. Новый закон о земле: проблемы и решения.

56. Советсткое государство и право, № 9, 1990 г., с.с. 14-22.

57. Иконицкая И.А. О частной собственности на землю. Советскоегосударство и право, № 6, 1991 г., с.с. 39-47.

58. Иконицкая И.А. Тенденции развития земельного законодательства.

59. Государство и право, № 10, 1992 г., с.с. 54-62.

60. Иконицкая И.А. Проблемы эффективности в земельном праве. М..1. Изд-во "Наука". 1979 г.

61. Кассо Л. Русское поземельное право. Спб. 1906 г.

62. Казанцев Н.Д. Законодательные основы земельного строя в СССР. М.,1. Изд. Юрид. лит., 1971 г.

63. Калмыков Ю.Х. Значение и правовая природа договора на арендупредприятий. Советсткое государство и право. № 3, 1989 г. с.с. 70-79.

64. Клюкин Б.Д. США: Правовое регулирование сельского хозяйства. М."Наука", 1972 г. 1.!93

65. Клюкин Б.Д. Иконницкая И.А. Правовое обеспечение рациональногоиспользования земли в СССР. Советское государство и право. № 5, 1968 г., с.с. 114-147. i

66. Клюкин Б.Д. Формирование Российского горного законодательства наоснове законодательства о недрах. Законодательства и экономика". № 1718. 1995 г., с.с. 3-8.

67. Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в

68. Российской Федерации. Юридический мир. 1997, № 10, с.с. 53-65.

69. Колбасов О.С. Экология: политика-право. Правовая охрана природы в

70. СССР. М., Изд-во Наука, 1976 г.

71. Колотинская Е.Н, Правовые основы природно-ресурсовых кадастров в1. СССР. М., 1986 г.

72. Колотинская Е.Н. Правовые вопросы теории государственногоземельного кадастра в СССР. Изд-во МГУ, 1982 г.

73. Комов Н. Управление земельными ресурсами. М. 1995 г.

74. Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского п р ^ а припереходе к рыночной экономике. Государство и право. № 7, 1994 г., с.с. 5360.

75. Краснов Н.И., Иконницкая И.А. Процессуальные вопросы Советскогоземельного права. М., Изд-во "наука", 1975 г.

76. Краснова И.О. Экологическое право и управление в США. М., Изд-во"Байкальская академия", 1992 г.

77. Крассов О.И. Перспективы развития законодательства о частнойсобственности на землю. Государство и право, № 5, 1994 г., с.с. 62-71.

78. Ленин В.И. Государство и революция. Учение марксизма о государствен задачи пролетариата в революции. Пол. собр. соч., т. 33, с.с. 3-120.

79. Ленин В.И. Аграрная программа социал-демократии в первой русскойреволюции 1905-1906 годов. Пол. собр. соч. т. 16, с.с. 195-411.

80. Лившиц Р.З. Современная теория права. Краткий очерк. М., ИГП1. РОИ, 1992 г.

81. Липинская A.M., Волкова И.А. Семейный подряд в растениводстве.

82. Госагропром СССР, М., 1989 г.

83. Мамут Л.С. Век просвещения: взгляд на собственность. В сб."Современность: право и свобода", М., ИГП РАН, 1992 г., с.с. 13-29.

84. Маркс К., Энгельс Ф. Манифест Коммунистической партии. Маркс К.,

85. Энгельс Ф., Соч. т. 4, с.с. 419-459.

86. Мартюшов Ю.С. О регистрации договора залога права постоянного(бессрочного) пользования земельным участком. Юридический мир. 1997, № И, с.с. 54-57.

87. Мозолин В.П. О праве частной собственности. Советсткое государствои право, № 1, 1992 г., с.с. 3-15.

88. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в периодперехода к рыночной экономике. М., ИГЛ РАН, 1992 г.

89. Налимова Т.Л. О совершении сделок с землей. Юридический мир.1997, №11, с.с. 58-62.

90. Нефедов В. Как развивается аренда? Коммунист, № 10. 1989 г. с.с. 7881. 1 195 !

91. Ноздрачев А,Ф. Административное право. Фундаментальный курс.

92. Московский экстерный гуманитарный университет, 1992 г.

93. Павлодский Е.А. Залог как средство обеспечения исполненияобязательств. "Законодательство и экономика". 1992. № 18 (40). с. 5-9.

94. Панкратов И.Ф. ГК РФ и земельное законодательство. Трудыинститута законодательства и сравнительного правоведения при

95. Правительстве РФ. М. 1995. №59. с.с. 122-139.

96. Первушин А.Г. Хозяйственный договор в деятельтности предприятийсельского хозяйства. М., Юрид. лит., 1976 г.

97. Петров В.В. Экология и право. М., Изд-во Юрид. лит., 1981 г.

98. Петров В.В. Экологическое право. Учебник для вузов. Изд-во "Бек",1995 г.

99. Победоносцев К. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинныеправа. Спб 1892 г.

100. Полянская Г.Н. Право государственной собственности на леса в СССР.1. М. 1959. с. 181-183.

101. Полянская Г.Н. Правовые вопросы экономического учета природныхресурсов и возмещения убытков при их расхищении. В кн.: Оценка природных ресурсов. Вопросы географии, вып. 78, Изд-во "Мысль", 1968 г., с.с. 78-89.

102. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской

103. Федерации. "Законодательство и экономика". № 8-9, 1992 г., с.с. 112-117.

104. Право землепользования в СССР и его виды. М., Изд-во Юрид. лит.,1964 г. f i 196

105. Право и эффективность сельскохозяйственного производства. Под ред.

106. Проф. И.Ф. Панкратова. М., Изд-во Юрид. лит., 1978 г.

107. Правовое обеспечение рационального использования земель в СССР.

108. Под ред. проф. Н.И. Краснова. М., Изд-во '"Наука", 1969 г.

109. Правовая реформа: Концепция развития роЬсийскогозаконодательства М. 1995 г.

110. Правовые вопросы охраны природы в СССР. Под ред. Г.И.

111. Полянской. М., Изд-во Юрид. лит., 1963 г.

112. Пугинский Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственныхотношениях. М. Изд-во юрид. лит. 1984 г.

113. Реформирование сельскохозяйственных предприятий (правовыепроблемы) М. Сб. статей. Институт государства и права.. 1996 г.

114. Романов В. Споры, возникающие из земельных отношений. Российскаяюстиция. № 8. 1994 г., с.с. 21-24.

115. Рубанов А.А. Эволюция права собственности в основных странах

116. Запада: тенденция и перспективы. Советсткое государство и право. № 4,1987 г., с.с. 107-115.

117. Рубанов А.А. Эволюция законодательной конструкции собственности:основные тенденции. Советское государство и право. № 8, 1989 г. с.с. 118126.

119. Сапожников М.В. Залог как способ обеспечения обязательств.

120. Юридический мир. 1997, январь, с.с. 51-56.

121. Советское административное право. М., Изд-во Юрид. лит., 1977 г.

122. Советсткое земельное право. Под ред. Н.И. Краснова и В.П. Балезина.

123. М., Изд-во Юрид. лит., 1977 г.

124. Судебная практика в советской правовой системе. М., Изд-во Юрид.лит., 1975 г.

125. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., Юрд. лит., 1991 г.

126. Суханов Е.А. Система юридических лиц. Советское государство иправо, № 11, 1991 г., с.с. 42-50.

127. Сыродоев Н.А. Землепользование социалистических организаций играждан. М., Изд-во Юрид. лит., 1975 г.

128. Стучка П. Земельный кодекс. Энциклопедия государства и права. 1 М.,

129. Изд-во Коммунистической академии. 1925 г. с. 1205.

130. Теплов О.М. Институт лицнзирования пользования недрами в

131. Российской Федерации. Автореферат на соискание уч. ст. канд. гор. наук.1. М., 1995 г.

132. Теплов О.М. Совершенствование лицензирования пользованиянедрами в связи с принятием нового ГК РФ и закона РФ "О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации" "О недрах". "Законодательство и экономика". № 17-18. 1995 г. с.с. 62-68.

133. Тихомиров Ю.А. Юридические коллизии. М., Изд-во "Манускрипт",1994 г.

134. Толстой Ю.К. Собственность и право собственности в усло&ияхперестройки. Правоведение, № 4, 1990 г., с.с. 3-15.

135. Толстой Ю.К. К учению о праве собственности. Правоведение, Но 1,1992 г., с.с. 15-23.

136. Турубинер A.M. Право государственной собственности на землю в

137. Советском Союзе. М., Изд-во МГУ, 1958 г.

138. Фомина Л.П. Право землепользования в европейскихсоциалистических странах. М., Изд-во Наука, 1957 г.

139. Халфина P.O. Общее учение о правоотношении. М., Изд-во Юр ид.лит. 1974 г.

140. Черемушкин Д. Теория и практика экономической оценки земли. М.1. Соцэгиз, 1963 г.

141. Черноморец А.Е. Право собственности в сельском хозяйстве

142. Российской Федерации. М. 1993 г.

143. Чубуков Г.В. Погребной А.А. Крестьянин-фермер, хозяин нсобственник (правовые аспекты). Государство и право № 4, 1992 г., с.с. 3342.

144. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права.

145. Государство и право. № 9, 1995 г., с.с. 42-51.

146. Чубуков Г.В. , Погребной А.А. Право частной собственностикрестьянина-фермера. Государство и право, № 7, 1993 г., с.с. 61-70.

147. Шапп Я.Н. Основы гражданского права Германии, М. Изд-во "Бек",1996 г. у %

Для заказа доставки данной работы воспользуйтесь поиском на сайте по ссылке: <http://www.mydisser.com/search.html>