

Анисимов А.П.
Мелихов А.И.
Чикильдина А.Ю.

КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГРАЖДАН И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

Аннотация

В статье анализируются конституционно-правовые аспекты содержания права частной собственности на земельные участки. Выводится круг субъектов права частной собственности на земельные участки – граждане и их объединения. Из анализа практики Конституционного Суда России следует, что из понятия «граждане» не исключаются иностранцы и апатриды. Авторы приходят к выводу, что в контексте статьи 36 Конституции РФ под объектом права частной собственности следует понимать земельный участок, а не землю.

Ключевые слова: Конституция России, право частной собственности, земельный участок, граждане, апатриды, иностранные граждане, юридическое лицо, объединение, ограничение права собственности.

Личная и политическая свобода в современном демократическом государстве немыслима без свободы экономической, основным воплощением которой является право частной собственности. В отличие от множества других прав и свобод, право частной собственности на землю, как до принятия Конституции Российской Федерации, так и по сегодняшний день,

продолжает вызывать споры. Такое политизированное отношение к вопросам собственности на земельные участки объясняется опасениями общества, что земля, став объектом права собственности частных лиц, перестанет выполнять функции природного объекта и природного ресурса и это приведет к снижению уровня жизни других членов общества и изменению границ государства.

Действительно, правовой режим земли как природного объекта, экономической и территориальной основы общества и суверенитета государства, и как объекта недвижимости нередко создает конфликтные ситуации между интересами общества и отдельных собственников земельных участков. В этой ситуации важен поиск компромисса между частными и публичными интересами, который возможен только в рамках конституционного права.

Это не уменьшает значения отраслевого регулирования земельных отношений, поскольку содержание права частной собственности на землю определяется нормами различной отраслевой принадлежности. В связи с тем, что Конституцией России установлены основополагающие принципы регулирования отношений, связанных с землей, роль и значение конституционного законодательства в целом трудно недооценить. Однако именно потому, что эти принципы являются точкой опоры остальных норм российского законодательства, коллизии, возникающие между нормами конституционного, гражданского и земельного права по вопросам использования и охраны земель, порождают все более противоречивую правоприменительную практику. Целью настоящей статьи является анализ некоторых проблем и пробелов, связанных с содержанием права частной собственности на земельные участки граждан и их объединений в контексте конституционно-правовых норм.

Начнем с того, что ст. 36 Конституции РФ наделяет «граждан» и «их объединения» правом иметь в частной собственности землю, при этом не предъявляя каких-либо специальных требований к гражданам России как субъектам права частной собственности на земельные участки. Однако в полной мере реализовать данное конституционное право граждане РФ могут по достижении 18-летнего возраста (кроме случаев приобретения дееспособности с более раннего возраста). Но нуждается в дополнительном исследовании вопрос о том, можно ли под «гражданами» понимать всех лиц, имеющих российское гражданство, а также иностранных граждан, апатридов и бипатридов.

Нам представляется, что ч. 1 ст. 36 Конституции РФ носит правоограничительный характер, т.е. сужает (до граждан РФ) круг лиц, имеющих право на приобретение земельных участков в собственность, исключая из него иностранцев и апатридов. В противном случае данная статья дублировала бы ч. 2 ст. 9 Конституции РФ, устанавливающую возможность нахождения земли в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а также ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, предусматривающую право каждого иметь имущество в частной собственности. В своем Постановлении по данному вопросу Конституционный Суд РФ подчеркнул, что ст. 36 Конституции РФ не устанавливает круг субъектов права собственности на землю, а лишь указывает на приоритет этого права над подобным правом

лиц, не обладающих гражданством РФ. Этот приоритет, по мнению Суда, заключается во введении законодателем некоторых ограничений для иностранных граждан, лиц без гражданства и их объединений¹. Таким образом, Конституционный Суд РФ узаконил возможность нахождения земельных участков на праве частной собственности у лиц, не имеющих гражданства Российской Федерации.

Следует отметить, что правовая позиция Конституционного Суда РФ по этому вопросу расходится с мнением ученых-конституционалистов (в том числе членов Конституционного Суда РФ), которые, давая толкование ч. 1 ст. 36 Конституции РФ, признавали, что правом частной собственности на земельные участки в пределах Российской Федерации обладают только граждане Российской Федерации и их объединения [1; 5].

Конституционный Суд в принимаемых постановлениях нередко в обосновании своих правовых позиций толкует нормы Конституции, исходя из исторических условий ее принятия², используя в этих целях стенограммы заседаний Конституционного совещания³. Текст стенограммы Конституционного совещания в части, касающейся обсуждения ст. 36 Конституции РФ, не оставляет сомнения в правильности исключения иностранной собственности на землю, поскольку, как известно, вопрос о возможности иностранных граждан иметь в частной собственности земельные участки особо остро стоял перед принятием Конституции РФ в 1993 г. Поэтому для абсолютного большинства населения, исходя из смысла ч. 1 ст. 36 Конституции РФ, однозначно следовало, что иностранные граждане не имеют конституционного права частной собственности на земельные участки. В противном случае вполне вероятно, что исход всенародного референдума был бы иным.

Таким образом, принимая данное решение, Конституционный Суд РФ не толковал норму, а, по сути, создал новую норму Конституции РФ, с чем трудно согласиться. Наделение иностранных граждан правом иметь в частной собственности земельные участки в совокупности с правом избираться и быть избранными в органы местного самоуправления создает благоприятную почву для их компактного проживания в России, что представляется небезопасным для суверенитета и территориальной целостности России в свете острого демографического кризиса, грозящего сокращением населения страны [3].

Все указанные категории неграждан (иностранные граждане, апатриды и бипатриды) вправе получить земельный участок в собственность, однако их права на его получение носят, по сравнению с гражданами РФ, ограниченный характер. Это означает, что в их собственность не могут быть переданы земельные участки, находящиеся, во-первых, в приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с законом «О государственной границе РФ». До установления Президентом РФ такого перечня не допускается предоставление земельных участков, расположенных на приграничных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (п. 5 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ).

Согласно п. 5 ст. 28 ЗК РФ, иностранным гражданам и юридическим лицам земельные участки из состава земель государственной или муниципальной собственности предоставляются в собственность только за плату. Для российских же граждан и юридических лиц, указанных в законе, возможно бесплатное предоставление участков в собственность.

Наглядным примером в этом отношении служит предоставление земельных участков для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Во-первых, гражданам может быть предоставлен земельный участок для садоводства, огородничества и дачного хозяйства впервые. Такой порядок регулируется ст. 14 Федерального закона «О садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон о садоводческих объединениях) и нормами земельного права.

Во-вторых, если гражданин уже имеет дачный, садовый, огородный земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, то он имеет право переоформить права на свой земельный участок, став его собственником. Упоминание о «платности» и «бесплатности» такой приватизации на практике трактуется органами государственной власти и местного самоуправления следующим образом, если гражданину лично земельный участок был предоставлен до вступления в силу ЗК РФ в октябре 2001 г. (например, гражданин вступил в уже давно существующий садоводческий кооператив в 2000 г. или продолжает оставаться членом кооператива с момента его создания в 60-е годы XX в.), то такой гражданин имеет право на бесплатную приватизацию своего земельного участка. Если гражданин вступил в садоводческое (дачное, огородное) некоммерческое объединение после 30 октября 2001 г. либо если он является членом нескольких садовых (дачных, огородных) объединений и пользуется несколькими участками, то он не имеет права на бесплатную приватизацию своего земельного участка (или второго и последующих) и должен его выкупать.

Неправомерность такого подхода пока еще не получила должного подтверждения в правоприменительной практике, и, по всей вероятности, еще долго будет сохраняться. Куда более однозначную оценку в судебной практике получила не менее массовая процедура нарушения земельных прав граждан, связанная с определением размера бесплатно приватизируемого земельного участка. Дело тут заключается в том, что органы публичной власти обычно склонны считать, что размер приватизируемого участка ограничен установленными предельными (максимальными) размерами, указанными в ст. 33 ЗК РФ.

Между тем в соответствии со ст. 33 ЗК РФ установление предельных размеров земельных участков производится при их *предоставлении* впервые. Следовательно, при перерегистрации гражданами земельных участков, находящихся в их пожизненном наследуемом владении (постоянном бессрочном пользовании), право собственности должно приобретаться на весь участок *независимо от его размера*. Данная норма и такое ее толкование вытекают из правовой позиции Конституционного Суда РФ по следующему делу.

Гражданка Т.В. Близинская, проживая в поселке Косино города Москвы в жилом доме, расположенным на принадлежащем ей на праве землепользования участке площадью 0,2291 га, обратилась в префектуру с заявлением о переоформлении прав на землю. В результате проведения данной процедуры решением префектуры Восточного административного округа города Москвы от 6 июня 1996 г. за Т.В. Близинской было закреплено право пожизненного наследуемого владения на 0,06 га, в отношении остальной части участка ей было предложено оформить договор аренды сроком на 49 лет. Преображенский межмуниципальный суд города Москвы, куда Т.В. Близинская обратилась с иском о признании права пожизненного наследуемого владения на земельный участок *в полном размере*, решением от 9 сентября 1997 г. в удовлетворении ее требований отказал, сославшись, в том числе, на Закон города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве».

В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации Т.В. Близинская оспаривала конституционность ч. 2 ст. 16 Закона города Москвы от 16 июля 1999 г. «Об основах платного землепользования в городе Москве» (в ред. от 29 сентября 1999 г.). На основании содержащейся в ней нормы, как утверждалось в жалобе, была «реквизирована» часть принадлежащего заявительнице земельного участка, что противоречит требованиям ст. 36 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой условия и порядок пользования землей определяются федеральным законом, и ст. 55 (ч. 2 и 3) Конституции Российской Федерации, исключающей умаление прав и свобод человека и гражданина и допускающей их ограничение только в конституционно одобряемых целях на основании федерального закона.

Как отметил Конституционный Суд РФ, ч. 2 ст. 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» не отвечает обращенному к законодателю конституционному требованию определенности правовой нормы: она допускает распространение понятия «предоставление земельного участка» как на случаи первичного получения земли, так и на случаи перерегистрации права владения и пользования земельными участками для граждан, проживающих в принадлежащих им на праве собственности домах, которые расположены на этих земельных участках.

Отсутствие разграничения институтов *предоставления земли и изменения титула* прав на земельные участки для уже реально владеющих ими граждан на практике приводит к тому, что вопрос о размерах землевладения решается произвольно. Неопределенность нормы позволяет органам исполнительной власти квалифицировать переоформление прав на земельный участок как первичное его предоставление и в результате по собственному усмотрению определять, в каком размере он подлежит передаче в пожизненное наследуемое владение (в деле заявительницы это привело к значительному его уменьшению), что создает возможность для злоупотреблений, порождает противоречивую правоприменительную практику и не отвечает принципу равенства граждан перед законом и судом.

В результате рассмотрения данной жалобы Конституционный Суд Российской Федерации признал положение ч. 2 ст. 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» не соответствую-

щим Конституции Российской Федерации, ее ст. 19 (ч. 1 и 2), 35 (ч. 2 и 3) и 55 (ч. 1, 2 и 3), чем создал уникальный прецедент. Данная правовая позиция Конституционного Суда РФ способна оказать огромное воздействие на нормотворчество субъектов РФ и органов местного самоуправления, а также на правильное применение норм материального права судами общей юрисдикции при рассмотрении соответствующих категорий дел.

Следует заметить, что в собственность иностранным гражданам и юридическим лицам не всегда предоставляются участки на иных (кроме пограничных) территориях, установленных федеральными законами. В данном случае следует иметь в виду, что существует ряд земельных участков, ограниченных или изъятых из гражданского оборота, которые не предоставляются в собственность ни иностранцам, ни россиянам (например, и тем и другим невозможно купить земельный участок в границах государственного природного заповедника). Однако есть специальные исключения, распространяемые именно на апатридов, иностранных граждан и юридических лиц.

Так, согласно ст. 3 Закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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 50%, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Особый правовой статус иностранцев и апатридов, как было отмечено в названном Постановлении Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г., «имеет целью обеспечить суверенные права Российской Федерации на все ее природные богатства и ресурсы, защитить интересы российской экономики в переходный период, гарантировать российским гражданам и юридическим лицам относительно равные условия конкуренции с иностранным капиталом и тем самым – реализацию ими конституционного права на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности».

Проведенный выше анализ ст. 36 Конституции России позволяет сделать вывод о том, что наряду с гражданами в качестве субъектов права частной собственности могут выступать их объединения (юридические лица).

Исходя из научного анализа определения «объединения граждан», а также их видов, предусмотренных законодателем, следует отметить, что оно удачно используется в ч. 2 ст. 15 Конституции России при установлении круга субъектов, несущих обязанность по соблюдению Конституции РФ, но совершенно неприемлемо для определения круга субъектов права частной собственности на земельные участки. Если исходить из правил системного толкования, то круг лиц, подразумеваемых под объединениями граждан, должен совпадать в ст. 36 и ст. 15 Конституции РФ. Поэтому представляется, что в целях обеспечения стабильности и единообразия применения законодательства необходимо изменить формулировку ч. 1 ст. 36 Конституции России, содержащей обозначение коллективных (сложных) субъектов права частной собственности на земельные участки.

На этот счет Конституционный Суд РФ выделяет два признака юридического лица как объединения граждан в смысле, приемлемом для толкования ст. 36 Конституции РФ. Во-первых, в основе возникновения данных юридических лиц должно быть волеизъявление граждан – физических лиц, а не публичных образований (органов государственной власти, местного самоуправления), т.е. учредителями юридического лица должны быть либо граждане, либо юридические лица, созданные гражданами. Во-вторых, целью создания таких юридических лиц является совместная реализация гражданами своих экономических конституционных прав⁴.

Указание в данном случае на реализацию гражданами именно экономических прав посредством создания юридического лица не означает, что некоммерческие юридические лица, созданные для реализации политических и социальных прав, не могут обращаться в Конституционный Суд РФ или быть включены в число субъектов права частной собственности на земельные участки.

Как правильно отметил Ю.Б. Фогельсон, «Конституция, как мы видим, прямо говорит о наличии не предпринимательской, а экономической деятельности, которая направлена на реализацию имущественных интересов, но не на извлечение прибыли. Именно таковой является деятельность некоммерческих юридических лиц» [6].

Такой характеристикой обладают садоводческие, огороднические, дачные некоммерческие объединения граждан. Ст. 28 Закона о садоводческих объединениях устанавливается, что земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического, дачного объединения бесплатно. На практике имеют место случаи отказа передачи в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения земельных участков общего пользования.

В качестве примера можно привести Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 6 октября 2006 г. № А56-57753, 2005. Садоводческое некоммерческое товарищество (далее – СНТ) обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Комитета по управлению городским имуществом (далее – КУТИ) г. Санкт-Петербурга передать в собственность СНТ земельный участок площадью 11 451 кв. м. Как следует из материалов дела, решением исполнительного комитета Выборгского районного Совета народных депутатов от 17 июля 1969 г. земельный участок площадью 8,3 га предоставлен для ведения коллективного садоводства. Данный участок был выделен из земель, ранее находившихся у Хлебной базы на праве бессрочного пользования. На основании Генерального плана развития Ленинграда и Ленинградской области на период до 2005 г. Комитет по архитектуре и градостроительству дал заключение, которым признал возможным оформить СНТ в собственность земельный участок площадью 80 909 кв. м. Его распоряжением были утверждены границы земельного участка, установлены ограничения в использовании земельных участков. На основании распоряжения Комитета по архитектуре и градостроительству, решения общего собрания членов СНТ об оформлении в собственность земель общего пользования садоводства и в соответствии с проведенными

работами по межеванию были утверждены границы земельного участка площадью 11 451 кв. м (земли общего пользования; зона градостроительных ограничений – 2237 кв. м). Пункт 3 данного распоряжения предусматривал, что этот земельный участок может быть оформлен в собственность СНТ как юридического лица либо в совместную собственность членов объединения. После этого СНТ обратилось в КУГИ с заявлением о предоставлении в собственность садоводства данного участка. Рассмотрев заявление, КУГИ сообщило о невозможности приватизации данного участка.

Суд признал отказ неправомерным, указав в своем решении следующее. Как видно из кадастрового плана, данный участок сформирован из дорожек между земельными участками членов СНТ на территории садоводства и является имуществом общего пользования. Большая часть соседних земельных участков под садоводческими домами передана в собственность садоводов. В силу п. 2 ст. 3 Водного закона лица, которым предоставлены земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования до вступления в силу ЗК РФ, вправе по своему выбору приобрести в аренду или собственность такие участки в соответствии с порядком, предусмотренным правилами ст. 36 ЗК РФ, независимо от того, для какой цели они были предоставлены. В соответствии со ст. 28 Закона о садоводческих объединениях в редакции, действовавшей на момент принятия обжалуемого решения, садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям, получившим земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды и срочного пользования, не может быть отказано в приватизации таких участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность. Действующая по настоящее время редакция данной статьи предусматривает передачу земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

Таким образом, законодательством предусмотрена возможность передачи в собственность СНТ земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное пользование. Суд также правомерно указал, что п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливающий запрет приватизации земельных участков в составе земель, предусмотренных генеральными планами развития соответствующих территорий для использования в государственных и общественных интересах, в том числе земель общего пользования, к рассматриваемому спору не относится, поскольку распространяется только на случаи отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости.

Таким образом, закрепление объединений граждан в ч. 1 ст. 36 Конституции как субъекта права частной собственности на земельные участки подразумевает существование специальных субъектов права, учрежденных гражданами для достижения своих конституционных прав и интересов посредством экономической деятельности в организационно-правовой форме юридического лица.

Анализ видов субъектов конституционного права частной собственности на земельные участки позволяет сформулировать их определение. Субъекты конституционного права частной собственности на земельные участки – это физические лица, включая граждан России, иностранных граждан, апатридов и бипатридов, и учрежденные ими для осуществления своих конституционных прав и интересов в сфере экономической деятельности специальные субъекты права в организационно-правовой форме юридического лица либо индивидуального предпринимателя.

Объектом, по поводу которого у них возникают предусмотренные Конституцией РФ права и обязанности, выступает земельный участок. Это утверждение нуждается в специальном исследовании и аргументации. Согласно ч. 1 ст. 36 Конституции РФ, объектом права частной собственности является земля.

Под термином «земля» в Конституции РФ подразумевается земная кора, расположенная над недрами на глубину ее почвенного слоя в границах Российской Федерации, используемая в качестве природного объекта, природного ресурса и недвижимого имущества.

К сожалению, употребление термина «земля» в Конституции РФ, равно как и термина «объединение», не отвечает требованию системности, поскольку в ч. 1 ст. 9 говорится о «земле» как основе жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а в ч. 2 – уже как об объекте права частной собственности. В практике Конституционного Суда РФ «земля» также толкуется как особого рода товар, недвижимость⁵ и одновременно как публичное достояние многонационального народа России⁶.

Очевидно, что объем этих понятий неодинаков, поскольку земля в контексте данного нами определения, несомненно, является публичным достоянием народа России, однако нахождение всей земли России в частной собственности противоречило бы основным конституционным правам человека и гражданина. Поэтому в частной собственности может находиться только часть земельного фонда Российской Федерации или, другими словами, земельный участок. Понятия «земля Российской Федерации» и «земельные участки на территории РФ» соотносятся как целое и часть. Несмотря на то что земельный участок – это некоторая часть земли, он наследует от родового объекта основные свойства и не перестает быть природным ресурсом и природным объектом.

Под земельным участком, согласно ст. 11.1 Земельного кодекса РФ, понимается «часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». Данная статья вполне корреспондирует со ст. 261 ГК РФ, согласно которой если «иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц».

Земельный кодекс РФ устанавливает, что объектами земельных отношений помимо земли и земельных участков являются *части земельных участков* (п. 1 ст. 6). Вопрос о возможности частей земельных участков быть объектом земельных отношений является предметом острых научных дискуссий. Так, некоторые авторы считают такой подход обоснованным, мотивируя это практикой существования и использования данного объекта [2]. Такая позиция вызывает возражения, поскольку, согласно ст. 128 ГК РФ, «к объектам гражданских прав относятся вещи», а не «вещи и их части», что весьма показательно. Поэтому, на наш взгляд, часть земельного участка не может быть объектом правоотношения, поскольку в случае разделения участка на две части (если он является делимым) каждой из них в установленном порядке присваивается индивидуальный кадастровый номер, а собственник каждой вновь образованной «части» земельного участка получает правоустанавливающий документ *на земельный участок*, а не на его часть. Аналогичным образом невозможно приватизировать часть земельного участка, а в случае продажи собственником «части участка» сделка будет зарегистрирована только после проведения землеустроительных работ и постановки участка на кадастровый учет.

Как отмечали К.Г. Пандаков и А.Е. Черноморец, «части земельного участка не может быть, как не может быть части доски. Если распилить одну доску на несколько частей, то получатся те же доски, но меньших размеров. То же происходит и с земельным участком: при разделе его на местности получатся те же земельные участки, но меньших размеров, в своей совокупности равные площади разделенного участка» [4]⁷.

Индивидуализация земельного участка происходит посредством проведения землеустройства и его кадастрового учета. Следовательно, собственник земельного участка до заключения договора (аренды, ренты и т.д.) обязан индивидуализировать «часть» участка с присвоением ему кадастрового номера. Соответственно, в договоре аренды или любом другом в качестве предмета договора будет указан *земельный участок, индивидуализированный на местности*. Более того, ЗК РФ упоминает в ряде статей «часть земельного участка», однако соответствующей нормы-дефиниции не содержит, в то время как определение земельного участка дано в п. 2 ст. 6 ЗК РФ.

В контексте ст. 36 Конституции РФ под объектом права частной собственности следует понимать земельный участок, находящийся на территории Российской Федерации, индивидуализированный посредством проведения землеустройства и кадастрового учета, прошедший государственную регистрацию, не изъятый и не ограниченный в обороте. Поскольку «земля» не может являться объектом права частной собственности, в ходе дальнейшего совершенствования конституционного законодательства в ч. 2 ст. 9 и ст. 36 Конституции целесообразно заменить термин «земля» на термин «земельные участки».

Проанализировав лишь некоторые аспекты конституционно-правового регулирования права частной собственности на земельные участки и сопоставив их с правоприменительной практикой, мы увидели множество коллизий и пробелов. Остается надеяться, что сделанные замечания будут полезны как для законотворчества, так и для науки конституционного права в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Баглай М.В., Габричидзе Б.Н. Конституционное право Российской Федерации: учебник для вузов. – М. – 1996. – С. 158.
2. Бадулин К. Часть земельного участка как объект земельных отношений // Хозяйство и право. – 2006. – № 1. – С. 86-93.
3. Галуза Е.В. Правовое регулирование миграции и обеспечение ее правомерного осуществления: дис. ... канд. юр. наук. Ростов н/Д., 2003. – С. 107.
4. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. – Саратов, 2003. – С. 36.
5. Права человека: учебник для вузов / отв. ред. Е.А. Лукашева. М. – 2001. – С. 98.
6. Разгельдеев Н.Т., Попов Д.И. Правовое регулирование сделок с земельными долями. Саратов. – 2005. – С. 52-53.
7. Фогельсон Ю.Б. Конституционная защита прав юридических лиц // Государство и право. 1996. – № 6. – С. 40.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ См.: По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы: постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П // СЗ РФ. 2004. № 18. Ст. 1833.

² См., например: По делу о толковании положений части 4 статьи 111 Конституции Российской Федерации: постановление Конституционного Суда РФ от 11 декабря 1998 г. № 28-П // СЗ РФ. 1998. № 52. Ст. 6447; По делу о проверке конституционности отдельных положений Федерального закона от 21 июня 1995 года «О выборах депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации»: постановление Конституционного Суда РФ от 17 ноября 1998 г. № 26-П // СЗ РФ. 1998. № 48. Ст. 5969; По делу о про-

верке конституционности Указа Президента Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 2137 «О мероприятиях по восстановлению конституционной законности и правопорядка на территории Чеченской Республики», Указа Президента Российской Федерации от 9 декабря 1994 года № 2166 «О мерах по пресечению деятельности незаконных вооруженных формирований на территории Чеченской Республики и в зоне осетино-ингушского конфликта», постановления Правительства Российской Федерации от 9 декабря 1994 года № 1360 «Об обеспечении государственной безопасности и территориальной целостности Российской Федерации, законности, прав и свобод граждан, разоружения незаконных вооруженных формирований на территории Чеченской Республики и прилегающих к ней регионов Северного Кавказа», Указа Президента Российской Федерации от 2 ноября 1993 года № 1833 «Об Основных положениях военной доктрины Российской Федерации»: постановление Конституционного Суда РФ от 31 июля 1995 г. № 10-П // СЗ РФ. 1995. № 33. Ст. 3424; и т.д.

- 3 См.: Особое мнение судьи Конституционного Суда Российской Федерации В.И.Олейника по мотивировке постановления Конституционного Суда РФ от 23 марта 1995 года по делу о толковании части 4 статьи 105 и статьи 106 Конституции Российской Федерации // СЗ РФ. 1995. № 13. Ст. 1207.
- 4 См.: По делу о проверке конституционности части первой статьи 2 Федерального закона от 7 марта 1996 года «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «Об акцизах»: постановление Конституционного Суда РФ от 24 октября 1996 г. № 17-П // СЗ РФ. 1996. № 45. Ст. 5202.
- 5 См.: Определение Конституционного Суда РФ от 6 июля 2000 г. по запросу Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // Справочная правовая система «Гарант». Версия от 3 февраля 2007 г.
- 6 См.: По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы: постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П // СЗ РФ. 2004. № 18. Ст. 1833.
- 7 Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. – Саратов, 2003. – С. 36.