

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА И РАЗВИТИЕ АГРАРНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЗЕМЛЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

© 2010 г. И.А. Иконицкая¹

В Российской Федерации общественные отношения, объектом которых является земля, регулируются двумя отраслями законодательства – земельным и гражданским.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Земельного кодекса РФ 2001 г. земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения). Пункт 3 данной статьи предусматривает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством. Таким образом, отношения, объектом которых является земля, распадаются на две группы: отношения по охране земель как природного ресурса и имущественные отношения, объектом которых является индивидуально определенный земельный участок.

Если обратиться к содержанию Земельного и Гражданского кодексов РФ, то можно констатировать, что применительно к имущественным отношениям ЗК РФ дает понятие земельного участка, раскрывает содержание права собственности и иных прав на землю (как вещных, так и обязательственных), основания их возникновения и прекращения, определяет особенности купли-продажи земельных участков.

Что касается ГК РФ, то в нем помимо определения видов вещных прав на земельные участки содержится специальная глава, посвященная праву собственности и другим вещным правам на землю, правовому регулированию продажи недвижимости, аренды, в том числе и земельных участков. Таким образом, налицо дублирование правового регулирования однотипных отношений в различных актах, что на определенном этапе привело к противоречиям Гражданского и Земельного ко-

дексов, на практике вызывавшим значительные затруднения. По большей мере они были устранены путем внесения в 2007 г. соответствующих изменений в ГК РФ, касавшихся последовательного проведения в жизнь одного из принципов земельного законодательства, закрепленного в п. 5 ст. 1 ЗК РФ, – единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Согласно указанному принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Это – первый шаг к воплощению в российском законодательстве концепции “единого объекта” недвижимости, широко распространенной в законодательстве западных стран. Однако, принимая во внимание современные экономические и правовые реалии, закрепление указанного принципа в современном законодательстве России представляется невозможным².

В настоящее время ведется активная работа по модернизации ГК РФ, принятого в 1994 г.

Россия только вставала на путь рыночной экономики, была провозглашена частная собственность на землю, которая включалась в гражданский оборот. Тем не менее регулирование гражданско-правовых отношений по поводу имущества, составляющего основу гражданского оборота (земля и иные природные ресурсы), практически находилось вне Гражданского кодекса. Учитывая, что на современном этапе после введения в действие гл. 17 ГК РФ данные отношения регулируются также Земельным кодексом, возникает проблема определения соотношения этих двух отраслей законодательства.

Указом Президента РФ “О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации”³ от 18 июля 2008 г. Совету по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ было поручено разработать

¹ Заместитель директора Института государства и права РАН, доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ.

² Подробно см.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М., 2004. С. 19–21.

³ См.: Собрание законодательства РФ. 2008. № 29. (Ч. 1). Ст. 3482.

Концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации и проектов федеральных законов о внесении изменений в ГК РФ.

В преддверии разработки данной Концепции представителями науки гражданского права на доктринальном уровне был сделан ряд предложений, связанных с развитием гражданского законодательства, направленного на активизацию гражданского оборота земельных участков при реформировании вещных прав на землю. А это неразрывно связано с внесением весьма серьезных изменений в Земельный кодекс РФ и последующей кодификацией земельного законодательства.

Хотелось бы обратить внимание на два основных направления предлагаемых изменений: а) внесение существенных дополнений в ГК РФ, связанных с определением и содержанием видов вещных прав на земельные участки при одновременном исключении соответствующих разделов из ЗК РФ; б) изменение видов вещных прав на земельные участки.

Рассмотрим эти предложения под углом зрения дальнейшей судьбы Земельного кодекса РФ и тех последствий, которые могут иметь место на практике.

В цивилистической литературе отмечалось, что ЗК РФ 2001 г., предусматривая в п. 3 ст. 3 регулирование имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок на основе гражданского законодательства, если иное не предусмотрено земельным и природо-ресурсным законодательством, “прямо вторгся в закрепленный в ст. 2 Гражданского кодекса предмет гражданско-правового регулирования и осуществил регулирование частноправовых (гражданских) отношений нормами публичного права”. Признавая, что земельные отношения составляют предмет не одной отрасли права, проф. Е.А. Суханов отмечает следующее: если эти отношения основаны на равенстве и имущественной самостоятельности сторон – это предмет гражданско-правового регулирования. Предметом же земельного права, по его мнению, являются лишь отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. отношения, связанные с государственным управлением, использованием земель и определением их целевого назначения. Поэтому, с точки зрения проф. Е.А. Суханова, весьма широкая регламентация земельным законодательством оснований возникновения, содержания и осуществления права собственности, других вещных и некоторых

обязательственных прав на земельные участки, а также их защиту, предусмотренную в гл. III–IX ЗК РФ, не обоснованна и не отвечает юридической природе земельного права. Признавая необходимость изменения норм ГК РФ при модернизации правового регулирования земельных отношений, проф. Е.А. Суханов предлагает полностью исключить из ЗК РФ подавляющее большинство правил, содержащихся в гл. III–IX, и перенести их в соответствующие разделы ГК РФ⁴.

Аналогичной позиции придерживается и В.В. Чубаров, также предлагающий нормы гражданского права, содержащиеся в ЗК РФ 2001 г. (за исключением норм о приватизации земельных участков как носящих временный характер), в законодательном порядке из него изъять и перенести в ГК РФ. При этом в качестве “базовой” для перенесения норм, содержащихся в гл. III, IV, VII–IX ЗК РФ, могла бы быть использована гл. 17 “Право собственности и иные вещные права на землю” ГК РФ. Не исключается также размещение отдельных норм в иных главах (например, в гл. 15 “Прекращение права собственности”)⁵.

Представляется, что урегулирование имущественных отношений, объектом которых являются земельные участки, при условии учета требований публично-правового характера в ГК РФ является логичным, тем более что, в частности, особенности купли-продажи земельных участков, предусмотренные в ст. 37 ЗК РФ, являются в определенной степени надуманными и могут быть отнесены и к иным объектам недвижимости. Установленные в ст. 27 данного Кодекса ограничения оборотоспособности земельных участков не соответствуют п. 2 ст. 129 ГК РФ.

Однако при реализации указанных предложений следует предусмотреть те последствия, которые непосредственно будут связаны с кодификацией земельного законодательства, и в первую очередь с судьбой Земельного кодекса РФ.

При реализации указанных предложений из ЗК РФ исключается почти половина содержащихся в нем статей. Следовательно, в таком законодательном акте, как Кодекс, остается лишь 51 статья. При этом отметим, что правовое регулирование осуществления таких функций государственного

⁴ См.: Суханов Е.А. Проблемы совершенствования кодификации российского гражданского законодательства // В кн.: Актуальные вопросы российского частного права. М., 2008. С. 20–21, 23–24.

⁵ См.: Чубаров В.В. Кодификация российского земельного законодательства (Взгляд с позиций частного права) // В кн.: Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. С. 302, 306.

управления земельным фондом, как мониторинг, землеустройство, государственный кадастр, государственный, контроль, имеет сугубо рамочный характер при отсылке к более детальному регулированию либо к законодательным актам РФ, либо к постановлениям Правительства РФ, либо к законодательным актам городов Москвы и Санкт-Петербурга. Сказанное в равной мере относится и к регулированию правового режима отдельных категорий земель.

Возникает вопрос: может ли правовой акт, содержащий рамочное регулирование соответствующих отношений, быть признан кодексом?

Мировая история кодификации различных отраслей законодательства свидетельствует о различных подходах к кодификации той или иной отрасли права. В частности, при признании общего правила о «кодифицируемости» любой отрасли права остается вопрос: существуют ли отрасли права, которые в виде исключения кодифицировать нежелательно?⁶

При этом, по нашему мнению, также следует принимать во внимание количество статей, предмет кодификации и степень детализации правового регулирования соответствующих отношений в таком правовом акте, как кодекс⁷.

Весьма важным, как представляется, является определение степени детализации правового регулирования соответствующих отношений в таком законодательном акте, как кодекс, и в частности в Земельном кодексе РФ.

Истории кодификации известны различные подходы к решению данной проблемы. Так, в швейцарском Гражданском кодексе 1912 г. в гибких рамках обозначены лишь некоторые основные начала, практическое воплощение которых оставлено за судами. В германских кодификациях отражено стремление охватить в деталях все

ситуации, которые могут иметь место в действительности⁸.

Однако обращает на себя внимание, что при определении в швейцарском ГК лишь основных начал правового регулирования соответствующих отношений в нем содержится 977 статей. А в ЗК РФ после предложенного его реформирования остается лишь 51.

В связи с этим при подготовке новой редакции реформированного Земельного кодекса РФ должен быть найден разумный предел детального урегулирования соответствующих земельных отношений путем инкорпорации в него действующих правовых актов, регулирующих данные отношения (или их частей).

При решении проблемы о форме кодификации земельного законодательства необходим тщательный анализ действующих правовых актов, регулирующих осуществление функций государственного управления земельным фондом, и практики их применения с целью отбора правового массива, подлежащего кодификации, с одной стороны, и определение основного содержания специальных правовых актов – с другой. При этом, как представляется, не исключен возврат к такому базовому закону, регулиющему земельные отношения, как Основы земельного законодательства.

В рамках одной статьи невозможно ответить на все поставленные вопросы. Задача заключается в привлечении внимания к указанным весьма сложным проблемам, решение которых возможно при координации усилий науки и практики.

Все сказанное в отношении включения в ГК РФ правового регулирования всех имущественных отношений, объектом которых являются земельные участки, в равной мере относится и к иным природным объектам.

В проекте Концепции развития гражданского законодательства РФ специальный раздел посвящен вещным правам на земельные участки. Вопросы вещных прав на землю также были предметом рассмотрения на доктринальном уровне.

В юридической литературе отмечалось: первое – существование ограниченного количества вещных прав не удовлетворяет многих интересов, которые имеют обладатели земельных участков; второе – отсутствие возможности участия иных вещных прав в праве частной собственности, поскольку существующие вещные права (право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения) производны только от права публичной собственности;

⁶ См.: Кабрияк Р. Кодификации. М., 2007. С. 391.

⁷ В указанной выше работе Р. Кабрияк ставился вопрос о возможности кодификации правовых актов органов исполнительной власти, а также судебных решений. Применительно к кодификации правовых актов органов исполнительной власти было высказано мнение о том, что это решение должно приниматься каждым из органов самостоятельно. По мнению автора, в кодификацию невозможно интегрировать правовые нормы, выработанные судебной практикой (с. 399–400).

Что касается норм иных правовых актов, которые можно было бы включить в кодификационный земельно-правовой акт, то ими, по нашему мнению, могли быть наряду с нормами законодательных актов также и нормы тех постановлений Правительства РФ (а возможно, иных федеральных органов исполнительной власти), которые регламентируют порядок осуществления функций государственного управления земельным фондом.

⁸ См.: Кабрияк Р. Указ. соч. С. 407.

третье – существующие вещные права не способны надлежащему гражданскому земельному обороту, свойственному рыночной экономике.

По нашему мнению, при решении проблемы реформирования существующих вещных прав на земельные участки следует принимать во внимание два основных метаправовых фактора: а) экономический, дающий возможность потенциальным правообладателям земельных участков реализовать свои потребности в их приобретении. В этом плане приобретение земельных участков на ограниченном вещном праве должно быть для указанных лиц более привлекательным с финансовой стороны, нежели приобретение земельного участка на праве собственности; б) развитие гражданского земельного оборота. Если с этих позиций проанализировать существующий правовой порядок, то в общем плане можно прийти к выводу, что он нуждается в совершенствовании. Действующее законодательство предусматривает практически лишь два вида ограниченных вещных прав на земельные участки – право постоянного (бессрочного) пользования, которое может принадлежать только определенным юридическим лицам: государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших свои полномочия, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления, и сервитут. Право пожизненного наследуемого владения, введенное еще в 1990 г., субъектами которого являются лишь граждане, после введения в действие ЗК РФ 2001 г. не применяется. Данное право принадлежит только тем гражданам, которые его получили до этого времени.

Что касается оборота, то практически содержание указанных вещных прав гражданский земельный оборот не допускает (за исключением перехода по наследству земельного участка, принадлежащего гражданину на праве пожизненного наследуемого владения). В то же время нельзя не отметить, что регламентация в ЗК РФ содержания права аренды (в отличие от ГК РФ) допускает передачу прав и обязанностей по договору аренды (за некоторым исключением) третьему лицу без согласия собственника. Таким образом, косвенно и земельный участок включается в гражданско-правовой оборот.

При обновлении правовой основы для расширения гражданского земельного оборота следует иметь в виду, что большинство субъектов права постоянного (бессрочного) пользования не вправе распоряжаться и иной недвижимостью, принадлежащей им на праве оперативного управ-

ления и приобретенной за счет выделенных государственными или муниципальными органами средств, равно как и вещным правом оперативного управления. Исключение составляют казенные предприятия⁹, имеющие земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, которыми они распоряжаться не вправе, но могут с согласия собственника распоряжаться иной недвижимостью собственника (п. 1 ст. 297 ГК РФ). Вряд ли такое положение вещей можно признать логичным.

В проекте Концепции развития гражданского законодательства РФ предусматривается новое содержание права оперативного управления, в которое входят право владения, право пользования и право распоряжения имуществом собственника в пределах, установленных законодательством, а также в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. При этом объем ограничений права оперативного управления может зависеть, в частности, от вида его объекта. Таким образом, право оперативного управления может быть дифференцировано на виды в зависимости от того, насколько ограничено входящее в него правомочие распоряжения. Если презюмировать, что объектом, на распоряжение которым будет наложен запрет, может быть расположенное на земельном участке недвижимое имущество, то такой же запрет должен иметь место и в отношении распоряжения соответствующим земельным участком или правами на этот участок.

Поэтому при реформировании вещных прав на земельные участки следует стремиться к единству правового режима всей закрепленной за соответствующими субъектами недвижимости. Иными словами, при наличии прав у субъекта распоряжаться, хотя и с согласия собственника, недвижимостью, закрепленной за ним на определенном вещном праве, ему также должно быть предоставлено аналогичное право по распоряжению правами на земельный участок. И наоборот, запрет распоряжаться расположенной на земельном участке недвижимостью должен распространяться как на земельный участок, так и на права на этот участок.

Рассмотрим, как этот вопрос решается в проекте Концепции развития гражданского законодательства РФ.

⁹ В соответствии со ст. 115 ГК РФ казенные предприятия создаются на базе государственного или муниципального имущества, которое принадлежит им на праве оперативного управления. Эти предприятия именуется также унитарными предприятиями, созданными на базе оперативного управления.

Данная Концепция исходит из того, что набор ограниченных вещных прав на землю в действующем законодательстве несовременен, не отвечает потребностям гражданского оборота, не рассчитан на значительное число отношений, связанных с использованием земельных участков из состава публичной собственности, и на отношения с участием частного собственника. На этом основании взамен существующих ограниченных вещных прав (кроме сервитута) предлагаются две новые модели: право по типу суперфиция, рассчитанного на возведение на земельном участке различного рода зданий и сооружений, и право по типу эмфитевзиса, предоставляющее его обладателю широкие возможности использования свойств и качеств земельного участка.

Насколько введение указанных выше вещных прав вместо существующих права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения отвечает упомянутым исходным положениям проекта Концепции? К каким последствиям как правового, так и метаправового характера это может привести?

Что касается первого аспекта, то в проекте Концепции не указывается, участвует ли данное право, именуемое правом застройки, в праве публичной либо частной собственности. Между тем еще в Древнем Риме во времена Республики это право получило широкое распространение, и прежде всего в отношении государственных и пустующих земель¹⁰.

В современном праве ряда иностранных государств право застройки также в основном относится только к публичным землям, и его возникновение обусловлено экономическими причинами (например, отсутствие средств на приобретение земли в собственность), а в некоторых случаях – общественно-политическими (как инструмент контроля, планирования и т.д.)¹¹.

Если подойти к характеристике данного права как средства дальнейшего развития гражданского оборота земельных участков при предоставлении субъектам данного права возможности им распоряжаться, то такими субъектами, как отмечалось, могут быть лишь лица, которые вправе отчуждать находящееся на земельном участке недвижимое имущество. Возникает вопрос: на каком праве могут обладать земельным участком лица, недвижимое имущество которых отчуждению не

подлежит, поскольку проект Концепции развития гражданского законодательства о вещных правах право оперативного управления на земельные участки не распространяет. На наш взгляд, для этих случаев целесообразно сохранить существующее право постоянного (бессрочного) пользования.

Представляется также, что достижение одной из целей реформирования ограниченных вещных прав на землю – развитие гражданско-правового оборота земельных участков – в современных условиях можно было бы достичь и иным путем, а именно: путем модернизации существующего права постоянного (бессрочного) пользования, наделив его новыми характеристиками, в частности предоставить субъектам этого права им распоряжаться при возможности распоряжаться расположенной на земельном участке недвижимостью, расширить круг субъектов данного права, определить наиболее привлекательные (по сравнению с правом собственности), в частности для застройщика, условия его приобретения, т.е. использовать по аналогии предложенную Концепцией развития гражданского законодательства модель дифференцированного права оперативного управления, о чем упоминалось выше. Однако, если принимать во внимание, что в соответствии с п/п. “а” п. 1 Указа Президента РФ “О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации” одной из целей разработки Концепции является сближение положений ГК РФ с правилами регулирования соответствующих отношений в праве Европейского Союза, закрепление в российском законодательстве права застройки (суперфиций) может иметь место с учетом существующих правовых реалий.

Следующее вещное право на земельные участки, предлагаемое проектом Концепции, – право ограниченного владения и пользования (эмфитевзис).

Одними из характеристик данного права являются бессрочность либо длительный срок (не менее 50 лет), устанавливаемый по соглашению сторон, и основное целевое назначение, заключающееся в обработке земель для использования природных свойств и качеств участка (ведения сельского хозяйства). Это право может передаваться его субъектом другим лицам.

Какие последствия может иметь введение данного права для земель сельскохозяйственного назначения?

Давая характеристики права ограниченного владения и пользования, проект Концепции развития гражданского законодательства не содержит прямого указания на то, какие земли могут быть объектом данного права – частные или

¹⁰ См.: Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве. М., 2000. С. 129.

¹¹ См.: Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // В кн.: Право собственности на землю в России и ЕС. М., 2009. С. 197.

публичные. Если предположить, что ими могут быть оба вида земель, то на современном этапе при оформлении прав сельскохозяйственных коммерческих организаций на землю, используемую для сельскохозяйственного производства, путем передачи им земельных участков, находящихся в общей долевой собственности их членов, могут обостриться связанные с этим весьма сложные проблемы¹². В настоящее время значительная часть сельскохозяйственных земель находится в частной собственности граждан (в общей собственности членов сельскохозяйственных коммерческих организаций). На практике в большинстве случаев эти участки передаются сельскохозяйственной коммерческой организации на праве аренды.

При введении ограниченного права владения и пользования участникам долевой собственности будет предоставлен выбор, на каком праве он передаст соответствующий участок сельскохозяйственной коммерческой организации. Вряд ли собственнику будет выгодно передать этот участок последней в бессрочное ограниченное владение и пользование или на длительный срок – 50 лет. Ведь в этих случаях он теряет право на выдел земельной доли в натуре для ведения фермерского или личного подсобного хозяйства. Естественно, для сельскохозяйственной коммерческой организации будет более выгодно получить земельный участок в постоянное либо длительное пользование, нежели в аренду. Конечно, теоретически здесь речь может идти о взаимном волеизъявлении сторон, о балансе интересов и т.д. Однако, учитывая имеющиеся место весьма широко распространенные нарушения прав участников долевой собственности, в результате чего они лишаются права собственности, отсутствие у крестьян должной правовой культуры, небезосновательно предположить, что при введении права ограниченного владения и пользования земельным участком волеизъявление “будет им навязано”. Вместо договора аренды будут оформляться договоры на право ограниченного владения и пользования при неосведомленности собственника. К сожалению, подобная ситуация сегодня довольно распространена на практике, когда сельскохозяйственные коммерческие организации оформляют свое право собственности на земли, находящиеся в общей собственности их членов, в нарушение действующего законодательства.

Кроме того, следует отметить, что вряд ли и при установлении цены в договоре на ограниченное владение и пользование земельным участком его собственник будет иметь существенную материальную выгоду. При заключении договора аренды эти цены носят символический характер.

Крестьянину, в равной мере как и собственнику дачного или садового земельного участка, более целесообразно будет продать этот участок.

Право ограниченного владения и пользования земельным участком в соответствии с проектом Концепции не допускает возведения на нем капитальных построек. Однако в ряде зарубежных стран, в частности во Франции, эмпитевзис, или “эмпитевтическая аренда”, введенная в 1902 г., допускает возведение на этом участке любых сооружений. Следует также отметить, что французский Гражданский кодекс не содержит раздела об эмпитевзисе. В то же время специальный раздел посвящен аренде сельскохозяйственных земель (ст. 1714–1751). Современная практика использования указанных земель во Франции свидетельствует о том, что эти земли в основном передаются их собственниками в аренду.

Гражданский кодекс Квебека в главе, посвященной эмпитевзису, определяет это право как право, позволяющее лицу в течение определенного времени (а не постоянно) в полном объеме пользоваться недвижимостью, принадлежащей другому лицу, и извлекать из нее все блага при обязательстве осуществлять на ней постройку строений и сооружений и производить посадки, увеличивающие ее стоимость на долгий срок (ст. 1195). Из этой статьи следует, что владелец указанного права может возводить на земельном участке сооружения любого типа (как капитальные, так и временные). В ряде случаев именно возведение капитальных построек существенно увеличивает стоимость участка на долгий период.

Ограничение типов сооружений в указанных случаях в российских условиях создаст неоправданные трудности в будущем при желании юридического или физического лица получить земельный участок на праве ограниченного владения и пользования для ведения сельскохозяйственного производства. В соответствии со ст. 77 ЗК РФ в состав земель сельскохозяйственного назначения входят не только сельскохозяйственные угодья, т.е. части земельного участка, используемые для обработки, но и земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, а также зданиями, строениями и сооружениями для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При введении

¹² Подробно о сложности данного процесса см.: *Беляева З.С., Устюкова В.В.* Право на земельные доли и последствия их реализации // В кн.: *Право собственности на землю в России и ЕС.* С. 59–110.

права ограниченного владения и пользования указанным лицам земельные участки должны будут предоставляться на двух вещных правах – указанном праве и праве застройки, ибо не всегда можно с точностью определить, в какой пропорции земельный участок будет использоваться как средство производства и как операционный базис, особенно если основным профилем сельскохозяйственного производства является животноводство.

На основании вышеизложенного полагаем, что вопрос о закреплении в законодательстве права ограниченного владения и пользования (эмфитевзис) требует дополнительной проработки.

Представляется, что в целях дальнейшего развития гражданского оборота земель сельскохозяйственного назначения наряду с правом собственности, которое получило весьма широкое распространение в отношении граждан, можно было бы возродить право пожизненного наследуемого владения в отношении земель, находящихся как в публичной, так и в частной собственности, с включением данного права в оборот. Что касается ограниченных вещных прав на земли сельскохозяйственного назначения, субъектами которых могут быть юридические лица, то таковым могло бы быть право ограниченного владения и пользования (эмфитевзис) при условии, что его объектом могут быть все виды земель сельскохо-

зяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями, строениями и сооружениями, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения и переработки). По нашему мнению, в современных условиях данное ограниченное вещное право должно быть производным только от права публичной собственности на землю.

Таким образом, с нашей точки зрения, при реформировании вещных прав на земельные участки в перспективе таковыми могут быть: а) право собственности; б) сервитут; в) право застройки в отношении земель населенных пунктов, промышленности и земель специального назначения, находящихся в публичной собственности, за исключением субъектов, имеющих недвижимое имущество на праве оперативного управления при запрете распоряжения этим имуществом, а также земель, изъятых из оборота; г) право постоянного пользования в отношении указанных субъектов и земель, изъятых из оборота; д) право ограниченного владения и пользования в отношении сельскохозяйственных земель, находящихся в публичной собственности, независимо от их видов (сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции).