

Научная статья
УДК/UDC 347.2/3
DOI: 10.21779/2224-0241-2022-42-2-105-111

Правовое регулирование вещных прав на земельные участки в России и Китае: сравнительно-правовой анализ

Л.А. Шигонина

Российский государственный университет правосудия, Крымский филиал, г. Симферополь, Российская Федерация, shigoninal@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1936-8994>

Аннотация. В статье представлены результаты сравнительно-правового анализа регулирования вещных прав на земельные участки в России и Китае. Основными методами достижения результатов являются историко-правовой, системно-структурный, сравнительно-правовой, статистический, функциональный и другие частнонаучные методы анализа. Статья носит научно-практический характер и исследует отдельные нормы законодательства, регламентирующие содержание права собственности на земельные участки. В работе определены схожие и отличные специфические черты в формах собственности на земельные участки, выявлены преимущества и недостатки. Указан ряд отличительных черт в законодательстве России, которые позволяют утверждать о полноценной реализации гражданских прав всеми субъектами в вещном праве. Выявлено, что для Китая характерно отсутствие частной собственности на земельные участки, а в гражданском обороте находится только право пользования. В работе говорится о завершении реформирования законодательства в Российской Федерации, связанного с регулированием государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, и о продолжении реформирования нормативно-правовой базы Китайской Народной Республики, поскольку кодифицированный закон, содержащий нормы гражданского права появился сравнительно недавно.

Ключевые слова: земля, земельные участки, вещное право, право собственности, коллективная собственность, регистрация права, целевое назначение

Для цитирования: Шигонина Л.А. Правовое регулирование вещных прав на земельные участки в России и Китае: сравнительно-правовой анализ // Юридический вестник ДГУ. 2022. Т. 42, № 2. С. 105–111. DOI: 10.21779/2224-0241-2022-42-2-105-111

Original article

Legal regulation of property rights to land plots in Russia and China: comparative legal analysis

Lyudmila A. Shigonina

Russian State University of Justice, Crimean Branch, Simferopol, Russian Federation
shigoninal@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1936-8994>

Abstract. The article presents the results of a comparative legal analysis of the regulation of property rights to land plots in Russia and China. The main methods of achieving results are historical-legal, system-structural, comparative-legal, statistical, functional and other private-scientific methods of analysis. The article is of a scientific and practical nature and explores certain norms of legislation regulating the content of ownership of land plots. The paper identifies similar and distinct specific features in the forms of ownership of land plots, identifies advantages and disadvantages. A number of distinctive features in the legislation of Russia are indicated, which allow us to assert the full realization of civil rights by all subjects in real law. It has been revealed that in China there is a lack of private ownership of land plots, and only the right of use is in civil circulation. The paper notes the completion of the reform of legislation in the Russian Federation related to the regulation of the state system of registration of rights to immovable property, and the continuation of the reform of the regulatory framework of the People's Republic of China, since the codified law containing the norms of civil law appeared relatively recently.

Keywords: land, land plots, property law, property right, collective property, registration of rights, purpose

For citation: Shigonina L.A. Legal regulation of property rights to land plots in Russia and China: comparative legal analysis, *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2022, vol. 42, no. 2, pp. 105–111. DOI: 10.21779/2224-0241-2022-42-2-105-111 (In Russ.).

С учетом стремительного развития внешних отношений Российской Федерации с Китайской Народной Республикой (далее – КНР), в том числе экономических, возникают вопросы, предметом которых является собственность, в частности, зе-

мельные участки. Интерес, связанный с вопросами вещных прав в России, объясняется, прежде всего, резко возросшей необходимостью изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В КНР – это, в первую очередь, ре-

формирование нормативно-правовой базы. В этой связи следует отметить, что до 1 января 2021 г. в Китае отсутствовал кодифицированный закон, содержащий нормы гражданского права. В данном государстве действовала система вещных прав, установленная Конституцией КНР, которая предполагала социалистическую общественную собственность на землю [1, с. 84]. С 2021 г. в Китае вступил в силу Гражданский кодекс КНР, объединивший несколько отдельных законов, большая часть законодательных норм которых перенесена из ранее действовавших законов и судебных постановлений. Что касается вещного права, то оно основано на Законе КНР «О вещных правах»^{*} и Законе КНР «Об обеспечении исполнения обязательств (гарантиях)»^{**} с небольшими нововведениями.

Статья 9 Конституции РФ [2] гласит, что земля используется и охраняется Российской Федерацией как основа жизнедеятельности народа. Законодатель выделил три основные формы собственности на землю: государственную, муниципальную и частную, но при этом допустил возможность существования и иных форм.

При рассмотрении Конституции КНР 2004 г. следует обратить внимание на тот факт, что статья 9 [3] выделяла лишь необработанные земли, принадлежащие государству, а также указывала на то, что лишь некоторые земли по закону могут находиться в коллективной собственности. В новой интерпретации статья 9 Конституции КНР 2021 г. [4], говоря о природных ресурсах, вовсе не упоминает землю, а выделяет лишь леса, горы, луга, пустоши и приливные отмели, принадлежащие государству, т.е. всему народу, за исключением тех, которые находятся в коллективной собственности по закону. Кроме того, Конституция КНР разграничивает земли по месту расположения на городские, сельские и пригородные. Интересным является то обстоятельство, что земля в городах может принадлежать лишь государству (ст. 10), а вот земли сельских и пригородных районов находятся в коллективном владении. Так, частные участки и холмы находятся в коллективной собственности. Наряду с этим государство в любой момент имеет право изъять такие участки, действуя в общественных интересах.

Земельный участок в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) относится к недвижимым вещам, т.е. земля является объектом гражданских прав (ст. 128 ГК РФ) [5]. Кроме того, формулировка нормы в ст. 133.1 ГК РФ дает возможность отнести участок и расположенное на нем недвижимое имущество, объединенное единым назначением, в том числе линейные объекты, к единому недвижимому комплексу, если

такое право зарегистрировано на один объект в целом.

О.А. Османов указывает на существенные составные части земельных участков: строения, насаждения, высаженные семена [6, с. 80], что позволяет говорить о главной и принадлежной вещи и подтверждает их неразрывность, а также право следования. Говоря о единстве судьбы, уместно указать на предложение К.Д. Гайбатовой и М.А. Аливердиевой, которые считают необходимым ввести понятие «единый объект недвижимости» для земельного участка и расположенных на нем строений, под которым будет пониматься «улучшение земельного участка» [7, с. 116]. Думается, что говорить об улучшении участка не совсем правильно, поскольку возведение зданий не всегда способствует его улучшению, а вот посадка растений, скорее всего, с точки зрения естественной природной среды, будет его улучшать. Но если рассматривать данное понятие с экономической точки зрения, то, действительно, рыночная стоимость участка, на котором возведено здание, увеличится, т.е. следует говорить не об улучшении, а об изменении рыночной стоимости.

Оборотоспособность земли в России имеет свою специфику (ст. 129 ГК РФ) и регулируется земельным законодательством. В силу п. 2 ст. 15 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) граждане и юридические лица имеют равный доступ к приобретению в собственность земельных участков, специальные правила установлены лишь на участки, которые не могут находиться в частной собственности, а также для иностранных лиц, как физических, так и юридических, а также лиц без гражданства. Для них установлены специальные правила в отношении приграничных территорий [8] в отношении земель сельскохозяйственного назначения [9].

Правовое регулирование вопросов возникновения и прекращения права собственности на земельные участки заключается в том, что любой объект недвижимого имущества должен быть индивидуализирован, т.е. сведения о собственнике и его недвижимом имуществе подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 8.1 ГК РФ) и должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

Изучив нормативные документы, следует заметить, что п. 1 ст. 3 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 (в ред. от 28.06.2022) «О государственной регистрации недвижимости» [10] (далее – ФЗ № 218) указывает на то, что и государственный кадастровый учет, и государственную регистрацию прав осуществляет ЕГРН. Не так давно в России для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними использовался еще один закон – Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недви-

^{*} Утратил силу с 01.01.2021 г.

^{**} Утратил силу с 01.01.2021 г.

жимое имущество и сделок с ними», который постепенно утрачивал силу ввиду реформы регистрационно-кадастровой системы, осуществляемой законодателем, и с 1 января 2020 г. уже не применяется.

Обратим внимание на то, что уже с 1 января 2017 г. регистрация осуществляется на основании ФЗ № 218, однако некоторые статьи указанного выше акта (ФЗ № 122), продолжали действовать. Так до недавнего времени действовала лишь одна статья – «Основания выплаты РФ компенсации за утрату права собственности на жилое помещение». Указанная норма применялась и при утрате жилого помещения, находящегося на земельном участке, однако выплату можно было получить лишь за жилое помещение.

С 1 января 2020 г. на основании Федерального закона от 02.08.2019 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [11] в ФЗ № 218 появилась глава 10.1, раскрывающая вопросы разовой компенсации добросовестному приобретателю денежных средств за утрату жилого помещения из казны государства. Смысл данной нормы состоит в том, что приобретатель жилого помещения может обратиться за защитой своего нарушенного права в суд к РФ при условии, что по не зависящим от него причинам возмещение убытков на основании исполнительного листа по судебному акту о возмещении убытков ввиду истребования имущества не производилось не менее шести месяцев со дня предъявления либо было произведено лишь частично. Справедливости ради следует признать, что данная норма существенно улучшает права добросовестного приобретателя, поскольку в ранее действовавшем положении сумма компенсации не могла превышать 1000000 рублей, и выплата возмещения вреда не производилась в течение одного года. Сегодняшние положения позволяют сократить срок ожидания до шести месяцев, кроме того, сумму компенсации определяет суд, исходя из кадастровой стоимости недвижимости. Однако даже добросовестный приобретатель не сможет истребовать компенсацию за утраченный земельный участок.

Такие изменения в регистрационной системе являются существенным положительным шагом, поскольку уменьшение нормативных актов, устанавливающих порядок регистрации прав на земельные участки, способствуют защите имущественных прав участников гражданского оборота.

ГК РФ в п. 2 ст. 218 закрепляет, что право собственности на имущество, имеющее собственника, может быть приобретено другим лицом лишь на основании сделки (договор купли-продажи, мена, дарение, наследование по закону или завещание, правопреемственность при реорганизации юридических лиц). Поскольку данная норма рассматривает возникновение права собственности в общем, не указывая земельные участки, необхо-

димо обратиться к земельному законодательству, где прослеживается четкая связь применения данного института, а именно п. 3 ст. 6 ЗК РФ указывает, что земельный участок – недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности, являющейся индивидуально-определенной вещью ввиду наличия своей индивидуальной характеристики.

Исходя из смысла ст. 7 ЗК РФ, следует заметить, что все земли законодатель делит по целевому назначению на группы. И таких групп семь: земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесных и водных фондов, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли запаса, а также земли специального назначения, которые связаны с предпринимательской деятельностью физических и юридических лиц, деятельностью государства по обеспечению безопасности и иного специального назначения.

С учетом целевого использования и определяется их правовой режим. Характерные особенности, наименование вида, его описание и код указаны в Приказе министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Каждый вид целевого назначения имеет несколько пунктов, а иногда и подпунктов с четким разъяснением возможности использования такого земельного участка.

С точки зрения теории все предельно ясно. В данном вопросе следует согласиться с В.А. Буровым, что деление земель на категории позволяет осуществлять в отношении различных групп земельных участков и с минимальными временными, финансовыми и иными издержками, как установление, так и ограничение правового режима при помощи указания на целевое назначение [12].

Однако рассматривая практическую сторону, следует обратить внимание на тот факт, что если, например, приобретая земельный участок сельскохозяйственного назначения для осуществления хозяйственной деятельности, которая связана с выращиванием сельскохозяйственных культур, а именно с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур, вы планируете выращивать и производить чай или лекарственную и цветную культуру, то необходимо сменить код – числовое обозначение вида разрешенного использования такого участка. Иная ситуация будет иметь место, если вы планируете кардинально сменить вид деятельности, поскольку в данном случае необходимо менять целевое назначение указанного земельного участка.

Исследуя вопросы правового регулирования общественных отношений, которые возникают в процессе перевода земель из одной категории в другую, следует указать, что регулирование осуществляется ЗК РФ, Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переходе земель

или земельных участков из одной категории в другую» (далее – ФЗ № 172) и иными федеральными законами, которые принимаются в соответствии с нормативными правовыми актами РФ, законами и правовыми актами субъектов РФ.

Исходя из нормативных документов о переводе земель в другую категорию, необходимо отметить, что после подготовки документов, подачи ходатайства в исполнительный орган государственной или муниципальной власти заинтересованным лицом (в рассмотрении ходатайство может быть отказано), принимается акт о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (либо акт об отказе). В силу специфики принятия акта о переводе сроки, в течение которых должен быть принят акт, различны. Так, если акт принимает Правительство Российской Федерации – 3 месяца, если исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления – 2 месяца. Такой акт о переводе либо отказе направляется заинтересованному лицу в течение 14 дней (ФЗ № 172). Прослеживая всю цепочку необходимо заметить, что заключительным этапом является внесение сведений в ЕГРН в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации». Перевод считается состоявшимся именно с момента внесения соответствующей записи изменений в государственный реестр (п.3 ст.5 ФЗ № 172-ФЗ), что полностью оправдано, поскольку говорить о возникновении, изменении или прекращении права собственности на недвижимое имущество, учитывая п. 2 ст. 8.1 ГК РФ можно только после внесения записи в ЕГРН.

Продолжая рассматривать вопросы, связанные с переводом земель из одной категории в другую, нельзя не заметить, что акты о переводе либо об отказе могут быть обжалованы в суде (п. 8 ст. 3 ФЗ №-172-ФЗ). По утверждению В.А. Букова, данные акты не обладают признаками нормативно-правового, поскольку рассчитаны лишь на однократное применение, не содержат никаких общеобязательных правовых норм, и после внесения изменений в единый реестр режим земельного участка регулируется земельным законодательством, а вовсе не актом о переводе [12].

Суд, в свою очередь, руководствуясь п. 3 ст. 8 ЗК РФ, усмотрев нарушение в порядке перевода, может признать данный акт недействительным.

Таким образом, на сегодняшний день возникновение, изменение или прекращение права собственности на земельные участки возникает только после внесения записи в ЕГРН. Кроме того, законодательно установлены требования, предъявляемые к собственникам земельных участков: использование по целевому назначению и запрет на нанесение вреда окружающей среде, в том числе и к земле, а также прав и законных интересов других лиц [13, с. 58].

Как уже отмечалось ранее, в Китае существует лишь две формы собственности на землю: государственная – в городе, коллективная – в деревне [14]. Иные формы на землю не признаются. Отметим, что частная форма собственности в республике существует на такое недвижимое имущество как здания (дома).

Вопросы правового регулирования возникновения, изменения и прекращения вещных прав на земельные участки в КНР отражены в таких нормативных актах, как ГК КНР, Закон КНР об управлении городской недвижимостью, Закон о земельных границах КНР, а также в Законе об управлении земельными ресурсами Китайской Народной Республики [15].

В Китае идет разработка новых правил (проект), одним из таких является гражданско-правовая ответственность за загрязнение и разрушение экологии, а именно «восстановление первоначального положения, восстановление экологической среды» [16, с. 92].

Поскольку в Китае отсутствует индивидуальная собственность граждан на землю, то следует обратить внимание на все вещные права, указанные в законе. Так, выделяют право собственности и право узуфрукта.

Прослеживая историческую цепочку становления вещных прав, заметим, что в римском праве узуфрукт относят к личным сервитутам, которые служат интересам определенного лица [17, с. 314]. В Китае же обладатель узуфрукта на земельный участок имеет право владения, использования и извлечения из него прибыли (гл.10 ГК КНР).

В данном случае право узуфрукта (третий раздел ГК КНР) включает в себя право управления земельным договором, право землепользования в строительстве, право использования усадьбы и право проживания.

Соответственно можно говорить о том, что «китайский» узуфрукт явно отличается от «римского», поскольку узуфрукт в Риме устанавливался пожизненно, и он не переходил на наследников, не мог отчуждаться. Китайский законодатель, устанавливая сроки для права ведения хозяйственной деятельности на земле, переданной в подряд, явно рассчитывает на наследников, поскольку допускает установление узуфрукта от 30 до 70 лет, в зависимости от земельного участка и цели деятельности. Так, контрактный срок на пастбищах составляет от 30 до 50 лет, на лесных землях – от 30 до 70 лет. К тому же по истечении срока подрядчик продолжает контракт в соответствии с законом о контракте на сельскую землю.

Кстати, в Китае, так же, как и в России (изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд (ст. 279 ГК РФ), реквизиция (ст. 242 ГК РФ)), в случае досрочного прекращения узуфрукта (экспроприация или экспроприация

ция (ст. 327 ГК КНР)) обладатель такового имеет право на компенсацию.

Характерными особенностями права узуфрукта является то, что его владельцы после заключения договора обращаются в регистрирующее агентство и получают сертификат, как свидетельство о праве договорного управления, о праве на лес и т.п.

При этом, если лицо хочет получить право на использование земли под строительство в коммерческих целях (промышленность, торговля, туризм, развлечения и т.п.) и таким правом желают обладать более двух лиц, то необходимо участие в торгах (ст. 347 ГК КНР).

Исследуя законодательство, необходимо отметить, что в Китае для возникновения права узуфрукта требуются заключение договора и государственная регистрация, допускается также переход права узуфруктария, например, при использовании права земли под строительство, однако срок не может превышать оставшийся срок для использования предыдущего владельца.

Продолжая говорить о возникновении, изменении, передаче и прекращении вещных прав, обратим внимание на то, что в Китае действует единая система регистрации недвижимого имущества (реестр недвижимого имущества (далее – РНИ)), а поскольку в государстве две формы собственности на землю, то сделан акцент на регистрацию вещного права, которое находится не в государственной собственности. Любое вещное право на землю возникает с момента внесения соответствующих сведений в РНИ.

Изучив законодательство двух стран необходимо отметить, что нормы права в области регулирования вещных прав на земельные участки как в России, так и в Китае претерпело ряд изменений, на развитие которых повлияло советское право. Так, в Советском Союзе земля могла находиться исключительно в собственности государства. В Китае, например, и сегодня существует запрет на частную собственность на землю, кроме того, никто, ни организации, ни частные лица, не обладают правом продажи земли, передается лишь право землепользования (ст. 10 Конституции КНР). Что касается России, то законодательство Российской Федерации после распада СССР трансформировало многие положения, поскольку было принято решение об отказе от советского права и возвращении к романо-германской системе.

Сейчас в России существует три основные формы собственности на землю: государственная, муниципальная и частная, в Китае – только две формы: государственная и коллективная.

Вопросы возникновения и прекращения права собственности на земельные участки в России регулируются гражданским и земельным законодательством, а также федеральными законами, принимаемыми в соответствии с вышеуказанными, к примеру, Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переходе земель или земельных участков из одной категории в другую» и т.п.

Возникновение, изменение или прекращение права собственности на земельные участки в РФ возникает только после внесения записи в ЕГРН.

В КНР вопросы вещных прав (возникновение, изменение, передача и прекращение прав) на земельные участки регулируют ГК КНР, Законом КНР об управлении городской недвижимостью, Законом о земельных границах КНР, а также Законом об управлении земельными ресурсами Китайской Народной Республики. Любые изменения, связанные с вещным правом, обязательно вносятся в РНИ.

Таким образом, следует отметить, что в России земельные участки могут находиться как на праве собственности (государство, физические и юридические лица), так и на основании установления сервитута, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, постоянного пользования (ограниченное вещное право).

В Китае земельные участки могут находиться в собственности государства, и лишь некоторые необработанные земли в соответствии с законом могут находиться в коллективной собственности.

Россия находится на пути завершения реформирования гражданского и земельного законодательства, связанного с регулированием государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе и на земельные участки.

В КНР продолжается реформирование нормативно-правовой базы, поскольку только в 2021 г. появился кодифицированный закон, содержащий нормы гражданского права, который будет корректироваться по необходимости.

Список источников

1. Чекулаев С. С. Дулов Д. К. Сравнительно-правовой анализ договоров аренды земельного участка в России и Китае // Теория и практика общественного развития. 2018. № 7. С. 83–87.
2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации (pravo.gov.ru).
3. Конституция Китайской Народной Республики 1982 г. (с изм. 1988, 1993, 1999, 2004 гг.) // Сайт «Законодательство Китая». URL: <http://chinalawinfo.ru/> (дата обращения: 12.01.2022).

4. 中华人民共和国宪法 / Конституция Китайской Народной Республики (с изм.) (на кит. языке). URL: <https://clck.ru/Sm939> (дата обращения: 24.02.2022).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 г. (с изм. на 25.02.2022) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. №332, ст.3301.
6. Османов О. А. О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации. // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2022. № 1. С. 70–84.
7. Гайбатова К. Д., Аливердиева М. А. Земельный участок как единый объект недвижимости. // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2020. № 2. С. 114–117.
8. Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками: указ Президента от 9 января 2011 № 26 (ред. от 23.11.2021) // Российская газета. Федеральный выпуск. 2021. № 1 (5377).
9. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ: принят ГД ФС РФ 26.06.2002 г. (с изм. и доп.) // Собр. законодательства Рос. Федерации от 29 июля 2002 г. №30, ст. 3018.
10. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 (ред. от 14.03.2022) // Собр. законодательства Рос. Федерации от 20.07.2015 г. № 29 (часть1) ст.4344.
11. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 02.08.2019 г. № 299-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2018. № 31, ст. 4458.
12. Буров В. А. Реализация принципа деления земель и земельных участков на категории по целевому назначению: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. М., 2011. 25 с.
13. Яковлева Т. А., Былачаева Д. Ю. К вопросу об изъятии земельного участка ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования // Вестник Северо-Восточного федерального университета им. М.К. Аммосова. Серия: история. Политология. Право. 2017. № 2 (06). С. 56–62.
14. Бони Л. Д. Система государственного управления землей для строительных целей в Китае // Московский экономический журнал. 2015. Ноябрь. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/sistema-gosudarstvennogo-upravlenie-zemlej-dlya-stroitelnyh-tselej-v-kitae/> (дата обращения: 08.04.2022).
15. 法律法规专题 // Законы и правила КНР (на кит. языке). URL: <https://www.66law.cn/tiaoli/> (дата обращения: 01.04.2022).
16. Чжан Лянвэй. Пятый вариант проекта Гражданского кодекса КНР: новые положения общей части // Пробелы в российском законодательстве. 2017. № 2. С. 90–93.
17. Хвостов В.М. Система римского права. М.: Изд-во Юрайт, 2019. 540 с.

References

1. Chekulaev S. S. Dulov D. K. Sravnitel'no-pravovoj analiz dogovorov arendy zemel'nogo uchastka v Rossii i Kitae [Comparative legal analysis of land lease agreements in Russia and China], *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya [Theory and practice of social development]*, 2018, no. 7, pp. 83–87. (In Russ.).
2. Konstitucija Rossijskoj Federacii (prinjata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 s izmenenijami, odobrennymi v hode obshherossijskogo golosovaniya 01.07.2020) [The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993 with amendments approved during the All-Russian vote on 01.07.2020)]. (In Russ.). Official Internet Portal of Legal Information. (In Russ.). Available at: <https://pravo.gov.ru> (accessed 24.02.2022).
3. Konstitucija Kitajskoj Narodnoj Respubliki 1982 g. (s izm. 1988, 1993, 1999, 2004 gg.) [Constitution of the People's Republic of China of 1982 (with amendments 1988, 1993, 1999, 2004)], *Zakonodatel'stvo Kitaja [Legislation of China]*: Website. (In Russ.). Available at: <http://chinalawinfo.ru/> (accessed 12.01.2022).
4. 中华人民共和国宪法 / Konstitucija Kitajskoj Narodnoj Respubliki (s izm.) [The Constitution of the People's Republic of China (with amendments)]. (In Chinese). Available at: <https://clck.ru/Sm939> (accessed 24.02.2022).
5. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja) [The Civil Code of the Russian Federation (part one)]: RF Federal Law of 30.11.1994 No. 51-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation 21.10.1994 (as amended on 25.02.2022), *Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii [Collection of Legislation of the Russian Federation]*, 1994, no. 32, art.3301.
6. Osmanov O. A. O ponjatii i vidah nedvizhimogo imushhestva v svete reformirovaniya grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii [On the concept and types of immovable property in the light of the reform of the civil legislation of the Russian Federation], *Juridicheskij vestnik Dagestanskogo gosudarstvennogo universiteta [Law Herald of DSU]*, 2022, no. 1, pp.70–84. (In Russ.).

7. Gajbatova K. D., Aliverdieva M. A. Zemel'nyj uchastok kak edinyj ob#ekt nedvizhimosti [Land plot as a single real estate object], *Juridicheskij vestnik Dagestanskogo gosudarstvennogo universiteta* [Law Herald of DSU], 2020, no. 2, pp.114 -117. (In Russ.).
8. Ob utverzhdenii perechnja prigranichnyh territorij, na kotoryh inostrannye grazhdane, lica bez grazhdanstva i inostrannye juridicheskie lica ne mogut obladat' na prave sobstvennosti zemel'nymi uchastkami [On approval of the list of border territories in which foreign citizens, stateless persons and foreign Legal Entities cannot own land Plots]: Presidential Decree No. 26 of January 9, 2011 (ed. of 11.23.2021), *Rossiyskaya Gazeta. Federal Issue*, 2021, no. 1 (5377). (In Russ.).
9. Ob oborote zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija [On the turnover of agricultural land]: RF Federal Law No. 101-FZ of 24.07.2002: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on 26.06.2002 (with amendments and additions), *Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii* [Collection of Legislation of the Russian Federation], 2002, no. 30, art. 3018. (In Russ.).
10. O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti [On the state registration of real estate]: RF Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 (ed. of 14.03.2022), *Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii* [Collection of Legislation of the Russian Federation], 2015, no. 29, part 1, art.4344. (In Russ.).
11. O vnesenii izmenenij v Federal'nyj zakon «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti [On Amendments to the Federal Law "On State Registration of Real Estate"]": RF Federal Law No. 299-FZ dated 02.08.2019, *Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii* [Collection of Legislation of the Russian Federation], 2018, no. 31, art. 4458. (In Russ.).
12. Burov V. A. Realizacija principa delenija zemel' i zemel'nyh uchastkov na kategorii po celevomu naznacheniju [Implementation of the principle of dividing lands and land plots into categories according to their intended purpose]: Cand. Law sci. diss. Abstr., Moscow, 2011, 25 p. (In Russ.).
13. Jakovleva T. A., Bylachaeva D. Ju. K voprosu ob iz#jatii zemel'nogo uchastka vvidu ego neceleвого ili nenadlezhashhego ispol'zovanija [On the issue of the seizure of a land plot due to its improper or improper use], *Vestnik Severo-Vostochnogo federal'nogo universiteta im. M.K. Ammosova. Seriya: istoriya. Politologiya. Pravo* [Bulletin of the Northeastern Federal University named after M.K. Ammosov. Series: History. Political science. Right], 2017, no. 2 (06), pp. 56-62. (In Russ.).
14. Boni L. D. Sistema gosudarstvennogo upravlenija zemlej dlja stroitel'nyh celej v Kitae [The system of state land management for construction purposes in China], *Moskovskij jekonomicheskij zhurnal* [Moscow Economic Journal], 2015, Nojabr'. (In Russ.). Available at: <https://qje.su/nauki-o-zemle/sistema-gosudarstvennogo-upravlenie-zemlej-dlya-stroitelnyh-tselej-v-kitae/> (accessed 08.04.2022).
15. 法律法规专题 / Zakony i pravila KNR [Laws and Regulations of the PRC]. (In Chinese). Available at: <https://www.66law.cn/tiaoli/> (accessed 01.04.2022).
16. Chzhan Ljanvjej. Pjatyj variant proekta Grazhdanskogo kodeksa KNR: novye polozenija obshhej chasti [The fifth version of the draft Civil Code of the People's Republic of China: new provisions of the general part], *Probely v rossijskom zakonodatel'stve* [Gaps in Russian legislation], 2017, no. 2, pp. 90-93. (In Russ.).
17. Hvostov V.M. Sistema rimskogo prava [The system of Roman law]. Moscow, Jurajt Publ., 2019, 540 p. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Шигонина Людмила Александровна, Российский государственный университет правосудия Крымский филиал, старший преподаватель кафедры гражданского права, г. Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация. E-mail: Shigoninal@mail.ru

Поступила в редакцию 20.04.2022 г.; одобрена после рецензирования 20.05.2022 г.; принята к публикации 23.05.2022 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Lyudmila Alexandrovna Shigonina, Russian State University of Justice Crimean Branch, Senior Lecturer of the Department of Civil Law, Simferopol, Republic of Crimea, Russian Federation, E-mail: Shigoninal@mail.ru

Received 20.04.2022; approved after reviewing 20.05.2022; accepted for publication 23.05.2022