Право собственности на землю и право использования земель

Стремление общества посредством правовых норм внести порядок и стабильность в отношения между людьми не обошло отношения, возникающие по поводу такого объекта, как земля.

В современном праве земля выступает в качестве объекта различных по своему содержанию и характеру правоотношений. Так, землю можно рассматривать как часть территории государства, на которую распространяется его юрисдикция. В этом качестве земля выступает объектом конституционного и международного права.

Земля с ее почвенным покровом является уникальным природным ресурсом, занимающим определенное место среди материальных условий, необходимых для жизнедеятельности людей, и в этой связи рассматривается в качестве общественного достояния и объекта земельного права.

И наконец, земля есть экономическое благо. Это выражается двояко. Во-первых, она выступает в качестве пространственно-операционного базиса, т. е. пространства, на котором осуществляется та или иная хозяйственная деятельность. Во-вторых, в отдельных случаях (сельское и лесное хозяйство) земля выступает в качестве основного средства производства. Как видим, и в том, и в другом качестве земля способна удовлетворять имущественные интересы субъектов.

Как экономическое благо земля характеризуется наличием таких исключительных свойств, как ограниченность, неперемещаемость, невоссоздаваемость, неуничтожаемость и непотребляемость.

В связи с тем, что земля обладает экономической ценностью, хотя и существует возможность ее выделения из природной среды, индивидуализации для присвоения физическими либо юридическими лицами, она выступает объектом гражданского права.

В качестве непосредственного объекта правоотношений выступает не земля в целом как вся поверхность планеты, являющаяся сушей, а определенные ее части, имеющие установленные границы. В качестве объектов земельного права выступают земли различных категорий и относимые к ним земельные участки и их части. В качестве объектов гражданского права выступают исключительно земельные участки и их части.

Официальная дефиниция понятия «земельный участок» содержится в ст. 11 ЗК РФ, в соответствии с которой земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Что касается части земельного участка как самостоятельного объекта гражданского права, то его выделение связано с существованием ограниченных вещных прав на него (например, в связи с расположением на нем здания, сооружения или иной недвижимости, принадлежащей несобственнику земельного участка — п. 1 ст. 270 ГК РФ).

Свойства земельного участка.

Как объекту гражданских правоотношений земельному участку свойственны те черты, такие юридические свойства, которые позволяют охарактеризовать его как вещь:

1. оборотоспособность, т. е. способность отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица). Из смысла п. 3 ст. 129 ГК РФ следует, что земельные участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством;

2. отнесение его законом (п. 1 ст. 130 ГК РФ) к недвижимому имуществу. В связи с этим подлежат обязательной государственной регистрации право собственности на земельный участок, его ограничение, переход и прекращение;

3. индивидуальная определенность. Индивидуально определенные веши отличаются конкретными, только им присущими характеристиками. Индивидуальная определенность земельного участка следует уже из его определения, в котором указывается на то, что его границы определены в соответствии с федеральными законами;

4. возможность его отнесения как к делимым, так и к неделимым вещам. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Так, например, из смысла п. 2 ст. 257 ГК РФ следует, что земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства является неделимым, так как не подлежит разделу при выходе одного из его членов. Делимость земельно-

го участка, в отличие от другого имущества, определяется не объективными характеристиками, а субъективно (по усмотрению законодателя);

5. непотребляемость. Это дает им возможность служить объектом аренды и других сделок по временному пользованию чужим имуществом;

6. наличие его правовой связи с иными объектами, как составляющими его (в соответствии с п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности распространяется также на находящиеся в пределах границ земельного участка замкнутые водоемы, леса и растительность), так и не составляющими его (такими, как недра, находящиеся под ним, воздушное пространство над ним, находящееся на нем недвижимое имущество).

Земельные участки, обладая вышеперечисленными свойствами, включаются в хозяйственный оборот и выступают в качестве объектов различных имущественных прав, как вещных, так и обязательственных.

Имущественные отношения, объектом которых выступают земельные участки и их части, регулируются нормами как гражданского, так и земельного законодательства. Нередко эти нормы вступают в противоречие. В связи с этим возникает проблема соотношения норм ГК РФ и ЗК РФ. Не вдаваясь во все тонкости данной проблемы, необходимо указать лишь на то, что ЗК РФ имеет приоритет над ГК РФ в регулировании такого рода отношений и применяется как основной статут ввиду следующих причин:

существуют прямые указания ГК РФ на то, что земля включается в хозяйственный оборот в той мере, в какой это допускается земельным законодательством;

ЗК РФ является актом одного уровня в иерархии нормативно-правовых актов, но более поздним;

согласно и. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательствами о недрах, об охране окружающей среды, специальными законами.

Содержание и форма права собственности

Право собственности является наиболее полным но содержанию правом на имущество. По своей правовой природе это одно из основных вещных прав.

В соответствии с ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Отношения владения, пользования и распоряжения земельным участком, составляющие содержание права собственности на землю, урегулированы и земельным, и гражданским законодательством. При этом понятие права собственности, определенное ГК РФ, составляет основу всех отношений собственности в Российской Федерации. Земельное законодательство, воспринимая институт права собственности, не может исключить какое-то из положений, составляющих права собственника, поскольку изменять содержание общеправового института отдельная отрасль — земельное право — не должна.

В то же время из понимания того, что земля — необычный объект права, следуют положения гражданского права о возможности и критериях регулирования отношений, связанных с правом собственности и его реализацией. Так, в соответствии с п. 3 ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Правомочие владения

Правомочие владения дает возможность обладать землей на основании закона, т. с. иметь ее в наличии, определять земельный участок как свой и т. п. *Благодаря этому правомочию собственник является владельцем земельного участка. Он же имеет право распорядиться землей так, что владение перейдет к иному лицу. При этом переход права владения не обязательно означает переход права собственности на землю.*

Собственник также на основании этого права может требовать возврата земли из любого незаконного владения, обладает правом зашиты владения.

Правомочие владения связано прежде всего с выделением земельного участка в натуре (на местности), с соблюдением порядка выделения, установленного земельным законодательством.

Для вступления во владение земельным участком существуют некоторые особенности. Так, совершенно не обязательно лицу появиться на земельном участке, чтобы считать себя владельцем

*но праву. Чаще достаточно получения на руки правоустанавливающих документов, подтверждающих его право на землю: передаточного акта по договору купли-продажи земельного участка, свидетельства о праве собственности на земл*ю.

Правомочие пользования

Пользование дает собственнику (и иному владельцу) возможность извлекать из земли ее полезные свойства. *В соответствии с п. 3 ст. 261 ГК РФ 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.*

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Порядок пользования земельным участком определен большим количеством нормативных актов, устанавливающих требования, разрешения и запреты, вне зависимости от того, использует землю собственник или лицо, обладающее иным правом на землю.

Условия пользования земельным имуществом сформулированы путем предоставления определенных прав собственнику земли по се использованию (ст. 40 ЗК РФ) и наложения на него обязанностей (ст. 42).

Порядок использования собственником принадлежащего ему земельного участка напрямую зависит от принадлежности его к той или иной категории земель, которые установлены ст. 7 ЗК РФ. К ним относятся: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли специального назначения (в их числе земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иные); земли особо охраняемых территорий (в их числе земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов; природоохранного назначения; рекреационного назначения; историко-культурного назначения и иные особо ценные земли); земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Так, в соответствии со ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Изменить установленный порядок пользования землями можно, только изменив категорию земель. Полномочия и порядок установления и изменения категорий земель определены в ст. 8 ЗК РФ.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Таким образом, о правомочии пользования можно сказать, что собственник имеет право использовать земельный участок по своему усмотрению, в соответствии с требованиями, установленными законом, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Правомочие распоряжения

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Земельные участки и находящееся на них недвижимое имущество могут предоставляться их собственниками другим лицам в постоянное или срочное пользование, в том числе в аренду.

Собственник может предоставить право свободного прохода через свой участок любому лицу. Свидетельством предоставления такого права является отсутствие ограждения либо иных обозначений, свидетельствующих о недопустимости прохода без разрешения собственника (п. 2 ст. 262 ГК РФ). При этом закон устанавливает требование к лицам, пользую-

щимся правом прохода. Такой проход не должен причинять ущерба или беспокойства собственнику.

Особенностью права собственности на землю в России является то, что классификация права собственности на землю в законодательстве осуществлена по такому признаку, как субъекты права собственности. В соответствии с ч. 2 ст. 9 Конституции РФ земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Право собственности

Частная собственность на землю

В частной собственности находятся те земельные участки, которые приобретены гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством, т. е. законно.

Все граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Не существует никаких различий в правовом режиме земель, находящихся в собственности данных субъектов, а также в содержании принадлежащих им правомочий.

Субъектами права частной собственности на землю выступают также иностранные граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства. Для того чтобы земельный участок был объектом права частной собственности, он должен быть свободен от законодательных ограничений предоставления земли. В соответствии с п. 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Также не предоставляются в частную собственность земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Перечень земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, дан в п. 4 и 5 ст. 27 ЗК РФ. Чтобы стать объектом собственности гражданина, земельные участки перечисленных целевых назначений должны быть переведены в установленном порядке в иную категорию, из которой возможно предоставление земель в собственность гражданам и их организациям.

Земли иных категорий в соответствии с ЗК РФ могут находиться в собственности граждан или юридических лиц, но с требованием соблюдения особого режима их использования.

Граждане и юридические лица могут обладать правами на землю индивидуально и совместно.

Государственная собственность на землю

Положения, касающиеся права государственной собственности на землю, предусмотрены ГК РФ. Действующее законодательство признает, что земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ).

До недавнего времени земля, недра, воды, леса и животный мир рассматривались как объекты права исключительной государственной собственности. Считалось, что никто другой в стране, кроме государства, не может быть собственником земли. Исключительность права государственной собственности означала также, что в пределах страны не могло быть никому не принадлежащих участков земли, вод, недр и лесов, т. е. бесхозных.

Земли, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации, являются федеральной собственностью. Земли, которые принадлежат субъектам РФ, рассматриваются как государственная собственность субъекта Федерации.

Статья 16 ЗК РФ предусматривает, что вопрос о разграничении публичной собственности разрешается Кодексом и федеральными законами.

Согласно п. 1 ст. 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами (круг таких участков установлен п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»);

право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов РФ в соответствии с п. 1 ст. 18 ЗК РФ находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами (круг таких участков установлен п. 2 ст. 3 указанного Закона;

право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Муниципальная собственность на землю

Имущество (в том числе и земля), принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью (п. 1 ст. 215 ГК РФ). В состав муниципальной собственности, как предусматривает ст. 29 Закона РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», входят в том числе муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 19 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ (круг таких участков установлен п. 1 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ и уставами муниципальных образований, население непосредственно. Органы местного самоуправления в соответствии с законом могут в интересах населения устанавливать условия использования земель, находящихся в границах муниципального образования. Муниципальная собственность признается и защищается государством равным образом с государственной, частной и иными формами собственности.

В зависимости от открытости доступа граждан на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, они могут быть поделены на два вида: земельные участки общего пользования и земельные участки, закрытые для общего доступа. В соответствии с п. 1 ст. 262 ГК РФ граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом или иным правовым актом, а также собственником соответствующего земельного участка.

Возникновение и прекращение права частной собственности на землю

В соответствии с п. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки (в том числе и право собственности) возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В гражданском законодательстве основания возникновения гражданских прав перечислены в ст. 8 ГК РФ, а основания приобретения права собственности в гл. 14.

Анализ норм гражданского законодательства показывает, что основаниями возникновения права частной собственности на земельные участки могут служить разнообразные юридические факты, как правило, образующие сложные фактические составы. Образование последних в основном связано с общим правилом п. 2 ст. 8 ГК РФ, в соответствии с которым

права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Оставив в стороне такой юридический факт, как государственная регистрация прав на недвижимое имущество, рассмотрим иные юридические факты, являющиеся основанием возникновения права частной собственности на земельные участки.

Во-первых, наиболее распространенным основанием возникновения права частной собственности на землю выступают сделки купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания с иждивением. Статья 8 предусматривает, что основанием возникновения гражданских прав могут быть и иные сделки, не предусмотренные законом, однако применительно к земельной собственности такой возможности не усматривается.

Во-вторых, право частной собственности на землю может возникнуть из актов государственных органов и органов местного самоуправления. Данное основание имеет значение для возникновения права частной собственности на землю в связи с тем, что земля может быть предоставлена в собственность граждан и юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на основании решения соответствующего органа. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется, как правило, за плату. В отдельных случаях, когда это прямо предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ, предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно. Например, возможность бесплатного предоставления земельных участков гражданам РФ предусмотрена п. 4 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

Земли предоставляются гражданам и юридическим лицам для определенных целей из земель соответствующих этим целям категорий. Такими целями являются: ведение сельского хозяйства, индивидуальное жилищное строительство, дачное, гаражное строительство и др.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

В случае, когда земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются за плату, наряду с решением органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении земельного участка юридический состав образует также договор купли-продажи земельного участка.

В-третьих, право частной собственности на земельный участок может возникнуть из судебного решения. Таким решением, в частности, может быть решение о признании права на земельный участок. Возможность такого способа защиты предусмотрена п. 1 ст. 8 ГК и п. 1 ст. 59 ЗК РФ. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 2 ст. 59 ЗК РФ).

В-четвертых, закон также допускает приобретение земельных участков по таким основаниям, как наследование, правопреемство при реорганизации юридического лица и приобретательная давность.

В соответствии со ст. 1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях, установленных Кодексом. При наследовании земельного участка по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения. В случае если наследников несколько, то земельный

участок переходит к ним на праве общей собственности. Раздел земельного участка осуществляется с учетом требований ст. 1182 ГК РФ.

В-пятых, основанием приобретения нрава собственности на земельный участок может служить приобретательная давность. В соответствии с нормой ст. 234 Г К РФ гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Основания прекращения права собственности граждан на землю.

В соответствии со ст. 44 ЗК РФ право частной собственности на земельный участок прекращается:

при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;

при отказе собственника от права собственности на земельный участок;

в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законом.

Наиболее распространенным основанием прекращения права собственности является отчуждение собственником своего земельного участка. Такое отчуждение осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством с учетом ограничений, предусмотренных ЗК. Отчуждение может происходить на основании договоров купли-продажи, мены, пожизненного содержания с иждивением.

Собственник может отказаться от права собственности на земельный участок. Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (п. 2 ст. 53 ЗК РФ). В соответствии сп. 1.1 ст. 19 ЗК РФ, если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

Земельный участок может быть изъят у собственника. В соответствии с п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие имущества у собственника не допускается, кроме случаев, указанных в данной статье. Среди перечисленных в Кодексе оснований для принудительного изъятия имущества имеют место как общие (применяемые к любому имуществу), так и специальные (применяемые к отдельным его видам).

В качестве общих оснований изъятия имущества служат: обращение на него взысканий по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ), отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238), реквизиция (ст. 242), конфискация (ст. 243).

Наряду с перечисленными статьями к изъятию земельных участков применяются ст. 50 и 51 ЗК РФ.

В числе специальных оснований для принудительного изъятия земельного участка следует назвать:

государственные или муниципальные нужды (ст. 282 ГК РФ);

неиспользование его по целевому назначению (ст. 284 ГК РФ);

использование его с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ).

Изъятие земельного участка у собственника для государственных или муниципальных нужд осуществляется путем выкупа. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ. Данное решение подлежит государственной ре-

гистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. О принятии решения и его регистрации орган, принявший его, извещает собственника земельного участка. Согласно п. 3 ст. 279 ГК РФ уведомление должно быть письменным и произведено не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка.

Объектом выкупа может быть только земельный участок целиком, выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. При этом, однако, он несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Собственник вправе выразить свое согласие на выкуп у него земельного участка в любой момент после его уведомления. Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления об изъятии участка. Если иск о выкупе земельного участка предъявлен позднее трех лет с момента направления собственнику уведомления о принятии решения об изъятии земельного участка либо до истечения одного года с момента получения его собственником, исковое требование указанных органов не подлежит удовлетворению.

Земельный участок может быть изъят у собственника и в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом (ст. 284 ГК РФ).

Земельный участок может быть изъят у собственника и в случаях, когда использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством (ст. 285 ГК РФ). Грубое нарушение правил рационального использования земли, в частности, может выражаться в использовании его не в соответствии с целевым назначением или в использовании, приводящем к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Решение об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным ст. 284-285, принимает орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный земельным законодательством. Земельным законодательством также устанавливается порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях.

Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов.

Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд. Исключительно судебный порядок изъятия земельного участка в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет предусмотрен п. 3 ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Связь прав на земельный участок с правами на находящиеся на нем здания (сооружения)

Согласно действующему российскому гражданскому законодательству земельный участок и расположенное на нем здание (сооружение, строение) являются самостоятельными объектами права. Однако между ними законодательно закреплена тесная правовая связь, которая выражается в следующем.

Во-первых, в необходимости для возникновения прав на здание (сооружение) наличия прав на земельный участок, находящийся под ним.

Из смысла ст. 222 ГК РФ следует, что для приобретения права собственности на недвижимое имущество необходимо соблюдение ряда условий. Одним из таких условий является наличие права использовать земельный участок для размещения на нем данного недвижимого имущества. Таким правом в первую очередь обладает собственник. Согласно положениям ст. 363 ГК РФ и сг. 40 ЗК РФ собственнику земельного участка предоставлено право возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос. Это право осуществляется при условии соблюдения градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил (нормативов), а также требований о назначении земельного участка.

Собственник также может разрешать строительство на своем участке другим лицам, не теряя при этом права собственности, а лишь ограничивая его. В этом случае собственником недвижимости становится субъект, не являющийся собственником земельного участка. В соответствии с п. 1 ст. 271 ГК собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. Таким образом, собственник земельного участка, если он согласен с возведением на его земельном участке другим лицом объекта недвижимости и последующим приобретением этим лицом нрава собственности на этот объект, должен передать такому лицу правомочие пользования земельным участком либо его частью, находящейся под этим объектом. Данное правомочие будет являться элементом либо вещных прав, либо обязательственных.

Возможность принадлежности на том или ином праве земельного участка либо его части собственнику расположенного на нем здания, строения, сооружения зависит от того, кто является, с одной стороны, собственником земельного участка и, с другой стороны, собственником здания, строения, сооружения. Если с обеих сторон выступают частные лица, то в этом случае можно вести речь лишь об обязательственном праве (праве аренды, праве безвозмездного пользования). Если же собственником земельного участка выступает государство либо муниципальное образование, то к обязательственным правам добавляются и ограниченные вещные.

Отсутствие права собственности на земельный участок под зданием (сооружением) ни в коей мере не ограничивает право собственности на это здание или сооружение. Так, в соответствии с п. 3 ст. 271 собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

При прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества, права на недвижимость,

оставленную ее собственником на земельном участке, определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества. При отсутствии или недостижении такого соглашения последствия прекращения права пользования земельным участком определяются судом по требованию собственника земельного участка или собственника недвижимости.

Собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние.

В случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (жилые дома, памятники истории и культуры и т. п.) либо не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли, суд с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами может:

признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости либо

установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

Наряду с правом пользования частью земельного участка собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

Во-вторых, при включении данных объектов в имущественный оборот судьба данных объектов подчинена действию двух принципов: принципа следования, в соответствии с которым земельный участок следует судьбе расположенного на нем здания, строения, сооружения, и принципа сохранения прав на здание, сооружение при переходе прав на земельный участок.

Первое правило является частным случаем общего правила, согласно которому переход права собственности на имущество не лишает третьих лиц, обладающих ограниченными правами на него, таких прав. Так, согласно п. 3 ст. 216 ГК РФ переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Аналогичное право действует и применительно к обязательственным правам. Например, в соответствии с п. 1 ст. 617 переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В отношении зданий, сооружений это правило закреплено в ст. 653 ГК РФ. Подобное положение содержится и в ст. 675 ГК РФ применительно к договору найма. Придерживаясь этого общего правила, законодатель установил, что переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком (абз. 2 п. 2 ст. 271).

Что касается второго правила, то оно нашло свое отражение в достаточно большом числе норм в ГК РФ и ЗК РФ. В соответствии с абз. 1 п. 2 ст. 271 при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Аналогичное положение содержится в п. 1 ст. 35 ЗК РФ с той лишь разницей, что в нем говорится не о праве пользования, а о праве использования. Такую замену термина следует объяснить тем, что, как уже указывалось, ГК РФ отождествляет данное право пользования с правом постоянного (бессрочного) пользования, а это входит в противоречие с положениями ст. 20 ЗК РФ.

В-третьих, по общему правилу отчуждение здания, строения, сооружения без отчуждения земельного участка, на котором они находятся, и наоборот, если они принадлежат одному лицу, не допускается (п. 4 ст. 35 ЗК РФ). Исключение составляют случаи отчуждения ча-

сти здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, и отчуждения здания, строения, сооружения, находящихся на участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ. В этой связи, как указано в п. 11 упоминавшегося выше постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11, сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Права на землю лиц, не являющихся собственниками

Перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками, дан в ст. 216 Г К РФ. К ним относятся:

право пожизненного наследуемого владения;

право постоянного (бессрочного) пользования;

право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);

право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Среди перечисленных вещных прав, исключительно либо преимущественно связанных с землей, являются: право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Право пожизненного наследуемого владения

В соответствии с действующим законодательством право пожизненного наследуемого владения характеризуется следующими чертами.

Во-первых, данное право возникает лишь на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

Во-вторых, субъектом данного права могут быть лишь физические лица.

В-третьих, право пожизненного наследуемого владения подлежит государственной регистрации на основании ГК РФ и Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Однако в соответствии с тем же Федеральным законом граждане, получившие право пожизненного наследуемого владения до принятия Закона (а их подавляющее большинство), не обязаны его регистрировать.

В-четвертых, правообладателю принадлежат правомочия владения и пользования земельным участком. В соответствии с ГК РФ, если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности. Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, ограниченно. Владелец земельного участка не может распоряжаться им кроме как путем передачи его по наследству (п. 2 ст. 21 ЗК РФ). Таким образом, продажа, залог земельного участка и совершение других сделок его владельцем, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается:

при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 ЗК РФ;

при изъятии земельного участка ввиду ненадлежащего его использования в порядке, предусмотренном ст. 54 ЗК РФ, при наличии обстоятельств, указанных в и. 2 ст. 45 ЗК РФ;

при приобретении владельцем земельного участка в собственность.

Следует отметить, что вследствие введения в действие ЗК РФ право пожизненного наследуемого владения постепенно должно исчезнуть. Это следует из п. 1 ст. 21 ЗК РФ, в соответствии с которым допускается нахождение земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения, лишь приобретенного до введения в действие ЗК РФ.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками

Законодательством в качестве одного из видов вещных прав на земельный участок называется право постоянного (бессрочного) пользования.

Как и право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования возникает лишь на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 20 ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются (п. 2 ст. 20). В то же время в соответствии с п. 3 ст. 20 право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Для юридических лиц это право сохраняется лишь до 1 января 2012 г., так как в соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ они обязаны до указанного срока переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование. Данное право подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с п. 1 ст. 269 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Кроме того, данное лицо вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Открытый перечень возможных способов использования земельного участка приведен в п. 1 ст. 40 ЗК РФ.

Что касается правомочия распоряжения, то в соответствии с п. 4 ст. 20 ЗК данные лица не вправе распоряжаться этими земельными участками. Как отмечается в п. 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», после введения в действие ЗК РФ лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается по тем же основаниям, что и право пожизненного наследуемого владения.

Сервитут — понятие и сущность

Сервитут — признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом).

Сервитут может быть срочным и постоянным.

Сервитут устанавливается по взаимному соглашению сторон, по решению суда или в соответствии с законом, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Виды сервитутов

ЗК РФ в статье 23 предусматривает 2 вида сервитутов: частные; публичные.

Частный сервитут

Ст. 274-277 ГК РФ устанавливают следующее.

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (частного сервитута).

Частный сервитут может устанавливаться для:

обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;

обеспечения водоснабжения и мелиорации;

также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Основанием установления частного сервитута является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях частного сервитута спорт разрешается судом по иску лица, требующего установления частного сервитута.

Частные лесные сервитуты могут устанавливаться на основании договора, актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, а также судебных решений.

Частные водные сервитуты могут устанавливаться в силу договора, а также и на основании судебного решения.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

Публичный сервитут

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Публичный сервитут устанавливается в публичных интересах, то есть если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления, местного населения.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

прохода или проезда через земельный участок;

использования земельного участка;

проведения дренажных работ на земельном участке;

прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

выпаса сельскохозяйственных животных;

сенокошения;

использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

временного пользования земельным участком в целях проведения исследовательских работ;

свободного доступа к прибрежной полосе.

По правилам публичного лесного сервитута граждане имеют право свободно пребывать в лесном фонде.

По правилам публичного водного сервитута каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и иными водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством РФ.