

A large, multi-story white house with a porch, surrounded by greenery and a white fence, with a wooden swing bench in the foreground.

Тема 3.

**Собственность на
землю**

План занятия

- Понятие собственности на землю
- Частная собственность на землю
- Государственная собственность на землю
- Муниципальная собственность на землю

Понятие

- **Собственность на землю** – это принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим земельным участком (п.1 ст.209 ГК РФ)

Владение - обладание земельным участком как своим

Пользование – возможность извлекать полезные свойства

Распоряжение – возможность определять юридическую судьбу земельного участка

Понятие

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим земельным участком (ст. 209 ГК РФ)
- Субъекты – ФЛ и ЮЛ, МунО, государство
- Объект – земельный участок
- Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ) (ср. «Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen». Art. 14 GG «Собственность обязывает. Ее использование должно одновременно служить для всеобщего блага». Арт. 14 Конституции ФРГ)

Понятие собственности на

Права собственника (ст. 40 ЗК РФ)

ЗЕМЛЮ

- использовать для собственных нужд имеющиеся на ЗУ общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, пруды, обводненные карьеры
- возводить здания, сооружения в соответствии с целевым назначением ЗУ и его ВРИ с соблюдением регламентов, правил, нормативов
- проводить оросительные, осушительные, культуртехнические, иные мелиоративные работы, строить пруды, иные водные объекты
- распространить свое право собственности на посеvy и посадки сельхозкультур, полученную сельхозпродукцию и доходы от ее реализации
- осуществлять иные права

Понятие собственности на

Обязанности собственника (ст. 42 ЗК РФ)

ЗЕМЛЮ

- использовать ЗУ в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред ОС и самой земле
- сохранять межевые, геодезические, иные специальные знаки на ЗУ
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию ЗУ
- своевременно производить платежи за землю
- соблюдать регламенты, правила, нормативы
- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы
- не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода в выполнении работ по обслуживанию и ремонту объектов, по предупреждению ЧС, по ликвидации аварий
- выполнять иные требования

Частная собственность на землю (ст. 15 ЗК РФ)

- Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.
- Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях.
 - см. Указ Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»
 - Количество и стоимость ЗУ в собственности не ограничивается (ст. 213 ГК РФ)
 - но ст. 4 ФЗ «Об обороте земель с/х назначения» – Максимальный размер общей площади сельхозугодий, которые расположены на территории 1 муницип. района и могут находиться в собственности 1 ФЛ и (или) ЮЛ, устанавливается законом субъекта РФ равным не менее чем 10% общей площади сельхозугодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких ЗУ.

Частная собственность на землю

Общая собственность на землю
(если ЗУ находится в собственности двух или нескольких лиц)

Совместная собственность

Без определения доли каждого из собственников в праве собственности

Если специально указано в законе

Собственность супругов

Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, если соглашением не предусмотрено иное

Долевая собственность

С определением доли каждого из собственников в праве собственности

По общему правилу, если закон не указал иное

Государственная собственность на землю (ст. 16 ЗК РФ)

- Земли, не находящиеся в частной или муниципальной собственности
- Собственность РФ (федеральная собственность) + собственность субъектов РФ + собственность муниципальных образований (муниципальная собственность)

Государственная собственность на землю

ЗУ:

- которые признаны таковыми федеральными законами
- право собственности РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю
- которые приобретены РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Государственная Федеральная собственность собственность на землю

Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 3.1:

В целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся ЗУ:

- занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ;
- предоставленные ОГВ РФ, их терр. органам, казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти
- находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, у организаций, находившихся в ведении государственных академий наук до дня вступления в силу Федерального закона от 27 сентября 2013 года N 253-ФЗ "О Российской академии наук, реорганизации государственных академий наук и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также у государственных учреждений, входящих в структуру РАН
- предоставленные в аренду Росавтодору
- иные ЗУ

Государственная

Собственность субъектов РФ (ст. 18 ЗК РФ) СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

ЗУ:

- которые признаны таковыми федеральными законами
- право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю
- которые приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством
- которые безвозмездно переданы субъектам РФ из федеральной собственности (см. гл. V.5 ЗК РФ)
- Для Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя: ЗУ, от права собственности на которые собственник отказался, если законами субъектов не установлено, что ЗУ является собственностью Муно.

Государственная собственность на землю

Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 3.1:

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов РФ относятся ЗУ:

- занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ;
- предоставленные ОГВ субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным ОГВ субъектов РФ
- из земель с/х назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, за исключением таких ЗУ, находящихся в собственности РФ, собственности Муно, ФЛ и ЮЛ либо предоставленных ФЛ или ЮЛ на ином вещном праве
- иные ЗУ

Муниципальная собственность на землю (ст. 19 ЗК РФ)

ЗУ:

- которые признаны таковыми федеральными законами и законами субъектов РФ
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю
- которые приобретены по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности (см. гл. V.5 ЗК РФ)
- ЗУ, от права собственности на которые собственник отказался

Муниципальная

собственность на землю

Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 3.1:

В целях разграничения государственной собственности на землю к муниципальной собственности относятся ЗУ:

- занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности муниципальных образований;
- предоставленные органам местного самоуправления, казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;
- иные ЗУ

Безвозмездная передача ЗУ из федеральной собственности (гл. V.5 ЗК РФ)

Кому?

- Поселениям, городским округам → если ЗУ на их территории
- Муниципальным районам → если ЗУ на межселенных территориях районов
- Субъектам РФ → если размещение объектов регионального значения
- Москве, Санкт-Петербургу, Севастополю → если ЗУ на их территории

Безвозмездная передача ЗУ из федеральной собственности

ЗУ не подлежат передаче, если:

- предоставлены федеральным ОГВ и есть объекты недвижимости
- Земли ООПТ федерального значения, лесной фонд, ОЭЗ
- Зарезервированы для госнужд
- Предназначены для размещения объектов по госпрограммам / инвестиционным программам субъектов естественных монополий
- Предоставлены Росавтодору
- Предназначены для размещения / уже есть объекты железнодорожного транспорта
- Земли с/х назначения, предоставленные федеральным ЮЛ
- *Предназначены для субъектов малого и среднего предпринимательства*

Безвозмездная передача ЗУ из федеральной собственности

- По заявлению
- Через 1 месяц – решение о безвозмездной передаче / решение об отказе в безвозмездной передаче
- Выполнение кадастровых работ, государственная регистрация права