

**Права на землю лиц, не
являющихся
собственниками земельных
участков.**

Ганюхина Оксана Юрьевна
доцент кафедры земельного и экологического
права, ФГБОУ ВО "СГЮА"

План лекции:

- 1. Понятие и общая характеристика ограниченных вещных прав на земельные участки.**
- 2. Пожизненное наследуемое владение земельными участками. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.**
- 3. Аренда земельных участков.**
- 4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).**
- 5. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.**

1. Понятие и общая характеристика ограниченных вещных прав на земельные участки.

К ограниченным вещным правам на землю относятся:

право постоянного (бессрочного)

пользования,

право пожизненного наследуемого владения,

право безвозмездного (срочного)

пользования,

сервитут.

2. Пожизненное наследуемое владение земельными участками. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.

Право пожизненного наследуемого владения

- Запрещено совершать сделки, за исключением передачи по наследству
- Вправе приобрести земельный участок в частную собственность, в порядке, установленном ст. 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- Вправе передавать право пожизненного наследуемого владения при переходе права на здание, строение и сооружение

Право постоянного (бессрочного) пользования

- Субъекты: государственные и муниципальные учреждения, органы государственной власти и местного самоуправления, казенные предприятия, центры исторического наследия президентов РФ (ст. 39.9 ЗК РФ)
- Запрещено распоряжаться

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Но право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

Юридические лица,

которые не указаны в пункте 2 ст. 39.9 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года

Данное правило не распространяется на случаи, если земельные участки на правах постоянного (бессрочного) пользования предоставлены:

садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан;

организациям, при которых до вступления в силу Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» были созданы (организованы) садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан, пользующиеся такими земельными участками;

гаражным потребительским кооперативам.

Переоформление права сроком не ограничено.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для садоводства и огородничества

Предоставление земельных участков некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства осуществляется на **праве безвозмездного пользования** на срок не более чем пять лет (статья 39.6 Земельного кодекса РФ)

- Земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков **в собственность или аренду без проведения торгов.**

(статья 39.10 Земельного кодекса РФ, статья 14 Федерального закона № 66-ФЗ)

Земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, и относящегося к имуществу общего пользования, предоставляются некоммерческой организации в собственность бесплатно (статья 39.5 Земельного кодекса РФ)

До 31 декабря 2020 года члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан имеют право приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства в собственность бесплатно (статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ)

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для садоводства и огородничества

Предельный размер земельного участка, который может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, **не может превышать площадь**, рассчитанную как сумма площади садовых или огородных земельных участков и площади земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования (статья 14 Федерального закона № 66-ФЗ)

- В целях определения предельного размера земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, площадь садовых или огородных земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого объединения, **определяется как произведение количества членов** указанного объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков (статья 14 Федерального закона № 66-ФЗ).

Распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, **осуществляется на основании решения** общего собрания членов соответствующего объединения.

Организация территории огороднического некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории

Оснований для принудительного изъятия земельного участка у лица, не переоформившего право постоянного бессрочного пользования в установленные сроки, в законодательстве не содержится, НО

Статья 7.34. Использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность

влечет наложение административного штрафа в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- 1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- 2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- 3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- 4) свидетельства о праве на наследство;
- 5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

Ст. 14 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

3. Аренда земельных участков.

Объектом договора аренды может быть только такой земельный участок, в отношении которого достигнуто соглашение по всем его характеристикам и условиям использования.

В договоре должны быть:

четко указаны местоположение земельного участка;

его целевое назначение;

границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок.

Эти сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

Срок. Договор аренды земельного участка на **срок более года**, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

По общему правилу договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Земельный кодекс РФ установил в порядке исключения, что не подлежат государственной регистрации договоры аренды и субаренды земельного участка, заключенные **на срок до одного года**.

Срок договора аренды устанавливается по соглашению сторон. Если срок в договоре не определен, то такой договор считается заключенным **на неопределенный срок**.

Права арендатора

1. **Арендатор обладает преимущественным правом по истечении срока договора аренды на заключение нового договора аренды земельного участка.** Обращает на себя внимание то, что договор аренды не пролонгируется, а заключается вновь.

Исключениями являются случаи:

1) когда собственник находящегося на этом участке здания, строения или сооружения захочет реализовать свое преимущественное право на аренду данного земельного участка (п. 5 ст. 35);

2) когда граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, желают осуществить свое исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права их аренды (п. 1 ст. 36);

3) когда арендодатель желает прекратить договор аренды в связи с совершением арендатором действий (бездействия), предусмотренных статьей 46 ЗК РФ. В частности, если арендатор не соблюдает условия договора аренды и использует землю не по целевому назначению.

2. По общему правилу **арендатор** земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу,

в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Однако при заключении договора аренды земельного участка можно предусмотреть необходимость такого согласия.

Исключения из общего правила закреплены в отношении **государственных или муниципальных учреждений и созданных государственными академиями наук учреждений**, которые являются арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков.

Перечисленные субъекты не вправе:

сдавать такие земельные участки в субаренду;

передавать свои права и обязанности по договорам

аренды земельных участков третьим лицам;

отдавать арендные права в залог;

вносить арендные права в качестве вкладов в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевых взносов в производственные кооперативы (п.2.5 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, также имеет право передать арендованный земельный участок **в субаренду** в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

К договору субаренды земельного участка применяются правила, предусмотренные для договора аренды (п. 6 ст. 22 ЗК РФ, ст. 615 ГК РФ).

При этом на субарендаторов распространяются все права и обязанности арендаторов. В силу статьи 615 ГК РФ к субаренде могут применяться правила, установленные специальным законодательством.

В соответствии с пунктом 8 статьи 22 арендатор имеет преимущественное право покупки земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Необходимо отметить, что если на продаваемом участке расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, то исключительное право покупки такого участка имеют собственники названных объектов недвижимости (п. 1 ст. 36 ЗК РФ).

Арендная плата

Во всех случаях использования земельных участков на праве аренды – является **платным**.

Не определено условие о размере арендной платы, договор аренды не считается заключенным.

Условия и порядок внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются **договором**.

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и Правила определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582

Размер арендной платы в договоре аренды земельного участка может быть установлен как в твердой сумме, так и являться определяемым, когда стороны согласовали условие об арендной плате, устанавливающее способ ее расчета. Стороны могут изменять размер арендной платы в сроки, закрепленные договором, **но не чаще одного раза в год** (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Договор аренды земельного участка прекращается:

- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя.

Статья 46 ЗК РФ предусматривает основания прекращения аренды земельного участка (см. сами).

Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

- 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

6) реквизиции земельного участка.

Прекращение аренды земельного участка не допускается:

1) в период полевых сельскохозяйственных работ;

2) в иных установленных федеральными законами случаях.

На практике нередко возникают споры о досрочном расторжении договора аренды земельного участка. В связи с этим необходимо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 9 ст. 22 ЗК РФ досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании **решения суда** при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Под **сервитутом** следует понимать право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении. Сервитуты отнесены статьей 216 ГК РФ к числу ограниченных вещных прав.

Основным признаком сервитута является связь двух земельных участков, дающая право собственнику одного из них – господствующего земельного участка требовать от собственника другого – подчиненного земельного участка предоставления себе права ограниченного пользования подчиненным участком в связи с наличием при использовании своего земельного участка нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В земельном законодательстве (ст. 23 ЗК РФ) закреплено два вида сервитутов: **частный и публичный сервитуты.**

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно п. 3 ст. 274 ГК сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка.

Сервитут может быть установлен по требованию не только лица, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, но и землепользователя, а также землевладельца.

Публичные сервитуты устанавливаются государственными органами или органами местного самоуправления по собственной инициативе, по ходатайству заинтересованных физических лиц, юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности), в случае если установление публичного сервитута необходимо для обеспечения государственных интересов или интересов местного самоуправления (местного населения).

Во многих субъектах РФ и муниципальных образованиях уже приняты свои нормативные правовые акты, закрепляющие порядок установления земельных публичных сервитутов.

Исчерпывающий перечень государственных, муниципальных и общественных нужд, для которых может устанавливаться **публичный сервитут** к ним относятся:

проход или проезд через земельный участок;

использование участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

проведение дренажных работ;

забор (изъятие) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;

сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

использование земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;

временное пользование земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

свободный доступ к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать **прекращения сервитута** (ст. 276 ГК РФ):

— ввиду отпадения оснований, по которым он установлен (например, для проезда к зданию проложена другая дорога). Это означает, что, если лицо, в пользу которого установлен сервитут, объективно может удовлетворить свои потребности другим образом (например, проложена новая дорога, возможны иные пути водоснабжения и т.д.), в этих условиях собственник участка имеет право возбудить вопрос о прекращении сервитута.

— если земельный участок, обремененный сервитутом, не может вследствие этого обременения использоваться его собственником в соответствии с назначением участка.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе в любом случае требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

Публичный сервитут

Здесь возможны два варианта требований в зависимости от степени обременения земельного участка и права на такой участок.

Во-первых, собственник вправе требовать от органов, установивших сервитут, соразмерную плату в случае существенного затруднения в использовании земельного участка в результате установления сервитута.

Во-вторых, если невозможно использовать земельный участок вследствие установления сервитута, то землевладелец, землепользователь вправе требовать его изъятия, а собственник – выкупа с возмещением убытков или предоставления равноценного участка с возмещением убытков.

Если в результате обременения публичным сервитутом земельный участок вообще невозможно использовать, его собственник, землепользователь, землевладелец вправе требовать **изъятия (выкупа)** такого участка с возмещением убытков.

Таким образом, пункт 7 ст. 23 ЗК РФ устанавливает дополнительное основание **для изъятия** земельного участка, инициаторами которого являются землевладелец и землепользователь, или выкупа, инициатором которого может быть только собственник обремененного земельного участка.

5. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

По договору **безвозмездного срочного пользования** земельным участком одна сторона обязуется передать или передает земельный участок (его часть) в безвозмездное пользование на определенный срок другой стороне, а последняя обязуется использовать земельный участок (его часть) в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, соблюдать природоохранное, природоресурсное, градостроительное и иное законодательство и вернуть земельный участок (его часть) в состоянии, пригодном для дальнейшего его целевого использования (ст. 39.10 ЗК РФ).

Безвозмездный характер землепользования является отличительной чертой данного договора

К земельным участкам, которые могут предоставляться на праве безвозмездного срочного пользования, относятся:

а) земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;

б) частные земли;

в) земельные участки организаций.

Основанием является административный акт органа исполнительной власти или органа местного самоуправления

Срок не более одного года

Получателями могут быть только:
государственные и муниципальные учреждения; федеральные казенные предприятия;
органы государственной власти и местного самоуправления;
религиозные организации;
лица, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

Основанием права безвозмездного срочного
пользования частных земель



Договор, в нем
указывается срок



Предоставляется земельный
участок

Основанием выделения земельного участка организаций, служит **решение о выделении работнику служебного земельного надела** при наличии заявления работника

Земельный участок может быть предоставлен только **гражданам в виде служебного земельного надела** из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе *организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков.*

Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений.

Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности.

Право на служебный надел сохраняется за одним из членов семьи:

- 1) работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;
- 2) работника, принятого на обучение, на весь срок получения образования;
- 3) работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

Право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.

Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.

Работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

Лицо, использующее земельный участок на титуле безвозмездного срочного пользования, обязано поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии. Это обеспечивается использованием земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле.

Статья 42 ЗК РФ налагает на землепользователей обязанность по соблюдению при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, санитарных и иных норм и правил.

В случае невыполнения указанных обязанностей договор безвозмездного срочного пользования может быть **досрочно расторгнут**, а право безвозмездного пользования **принудительно прекращено**. Кроме того, право безвозмездного срочного пользования может быть прекращено по инициативе самого землепользователя (**при добровольном отказе**); **по решению лица, предоставившего земельный участок по истечении срока действия договора; по соглашению сторон** (ст. 45 и 47 ЗК РФ).

Спасибо за внимание



ОФИЦИАЛЬНАЯ
ГРУППА
КАФЕДРЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО И
ЭКОЛОГИЧЕСКОГО
ПРАВА
В КОНТАКТЕ



□ <https://vk.com/club119325374>