

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Департамент научно-технологической политики и образования



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования

**«Нижегородская государственная
сельскохозяйственная академия»**

Кафедра «Геодезия и землеустройство»

Ф.П. Румянцев

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ**
Учебное пособие

Рекомендовано учебно-методическим советом

агрономического факультета

для бакалавров, обучающихся
по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Нижегород
2019

УДК 349.41

ББК 67.407

Румянцев Ф.П. Государственное документирование земельных отношений: учебное пособие для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры . – Н.Новгород: Нижегород.ГСХА, 2013. –138с.

ISBN 5-87941-421-3

В учебном пособии отражены положения Земельного кодекса РФ, а также иных нормативно-правовых актов, регулирующие земельные правоотношения, включая основания возникновения и прекращения вещных и обязательственных прав на земельные участки, регламентация предоставления земельных участков для различных видов использования; отражен порядок разрешения земельных споров; раскрыто регулирование земельных платежей; отмечены особенности правового режима отдельных категорий земель; рассмотрены основные сделки с земельными участками и земельными долями в праве общей собственности; представлена характеристика юридической ответственности за нарушения действующего земельного законодательства.

ББК 67.407

ISBN 5-87941-421-3

© Румянцев Ф.П., 2019;
© НГСХА, 2019

№ п/п	Содержание	Стр.
1.	Тема1. Земельно-имущественные правоотношения, понятие, субъектно-объектный состав	3
2.	1.1. Понятие и виды земельно-имущественных правоотношений	5
3.	1.2. Субъекты земельно-имущественных правоотношений	5
4.	1.3. Объекты земельно-имущественных правоотношений	11
5.	1.4. Основания возникновения и прекращения земельно-имущественных правоотношений	15
6.	Тема 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ	26
7.	2.1. Понятие и виды права собственности на землю	26
8.	2.2. Государственная собственность на землю	27
9.	2.3. Муниципальная собственность на землю	29
10.	2.4. Частная собственность на землю граждан и юридических лиц	29
11.	2.5. Общая собственность на земельные участки	32
12.	Тема 3. ИНЫЕ ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ	34
13.	3.1.Ограниченное пользование чужими земельными участками (земельный сервитут)	34
14.	3.2. Аренда земельных участков	40
15.	3.3. Безвозмездное пользование земельными участками	47
16.	3.4. Иные виды прав на землю	47
17.	3.4.1. <i>Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком</i>	48
18.	3.4.2. <i>Право пожизненного наследуемого владения земельным участком</i>	51
19.	Тема 4. Возникновение и прекращение прав на землю	53
20.	4.1.Основания возникновения прав на землю	53
21.	4.1.1.Решения исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления	53
22.	4.1.2.Сделки с земельными участками	57
23.	4.1.3.Приватизация земли	59
24.	4.2. Основания прекращения прав на землю	62
25.	Тема5. Предоставление земельных участков под различные виды использования	75
26.	5.1.Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов	75
27.	5.2.Предоставление земельных участков	82

	находящихся в государственной или муниципальной собственности через проведение аукциона	
28.	Тема6. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ	84
29.	6.1. Земельный налог	84
30.	6.2. Арендная плата	88
31.	Тема 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ	91
32.	7.1.Понятие и основания ответственности в области использования и охраны земель	91
33.	7.2.Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения	92
34.	Тема8. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	94
35.	8.1. Договор купли-продажи земельного участка	94
36.	8.2.Договор аренды земельного участка	98
37.	8.3. Договор дарения	101
38.	8.4. Залог земельного участка (ипотека)	102
39.	8.5. Договор мены земельного участка	106
40.	8.6. Наследование земельных участков	106
41.	Тема9. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ	108
42.	9.1. Понятие и виды земельных споров	108
43.	9.2.Стадии рассмотрения земельных споров	110
44.	Тема 10. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	110
45.	10.1.Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения	111
46.	10.2. Особенности регулирования купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения	115
47.	10.3.Купля-продажа долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	117
48.	10.4.Договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	118
49.	10.5.Договора аренды земельных долей	123
50.	10.6. Правовые проблемы выдела земельной доли в натуре	125
51.	10.7. Правовая судьба неостребованных земельных долей	131
52.	Список использованной литературы	135

Тема 1. Земельно-имущественные правоотношения, понятие, субъектно-объектный состав

1.1. Понятие и виды земельно-имущественных правоотношений

1.2. Субъекты земельно-имущественных правоотношений

1.3. Объекты земельно-имущественных правоотношений

1.4. Основания возникновения и прекращения земельно-имущественных правоотношений

1.1. Понятие и виды земельно-имущественных правоотношений

Земельно-имущественные отношения — это отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, земельными участками, а также по поводу государственного управления земельными отношениями.

Регулирование земельно-имущественных отношений основывается на сочетании управления использованием земли в качестве природного ресурса, объекта недвижимости и основного средства производства; многообразия форм собственности на землю и другие природные ресурсы; широких правомочий субъектов РФ и органов местного самоуправления в регулировании земельных отношений на своих территориях; признания равенства участников земельных отношений в защите своих прав на землю; государственном управлении землями независимо от форм собственности и иных прав на землю.

В зависимости от содержания и направленности правового воздействия можно выделить четыре основные группы земельно-имущественных правоотношений.

- Правоотношения собственности на землю.
- Отношения в сфере управления земельными ресурсами.
- Земельно-имущественные правоотношения в сфере землепользования.
- Охранительные земельно-имущественные отношения.

1.2. Субъекты земельно-имущественных правоотношений

В соответствии со ст. 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Следует отметить, что иностранные граждане, а также лица без гражданства также выступают участниками земельных правоотношений, но с определенными ограничениями, предусмотренными земельным законодательством. В частности,

иностранные граждане не могут приобретать в собственность земельные участки в пределах территорий, перечень которых определен Указом Президента РФ, а также согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не вправе выкупать на праве собственности земли сельскохозяйственного назначения.

П.3.ст.5 ЗК РФ содержит легальные определения понятий категорий участников земельных отношений:

- собственниками земельных участков признаются лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователями - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

землевладельцами - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторами земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладателями сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ перечень участников был дополнен термином правообладатели земельных участков, к которым законодатель отнес собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Самую многочисленную группу субъектов земельных правоотношений составляют физические (граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства) и юридические лица.

Крестьянские (фермерские) хозяйства как субъекты земельных правоотношений.

По Закону от 22 ноября 1990 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» фермерское хозяйство признавалось самостоятельным хозяйствующим субъектом, наделенным статусом юридического лица. Согласно ст. 4 Закона право на создание фермерского хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имел каждый дееспособный гражданин России, достигший 18-летнего возраста, имеющий опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедший специальную подготовку. Из данного положения, а также из нормы ст. 27 Закона, согласно которой после смерти главы фермерского хозяйства, земельный участок переходит к одному из членов, можно сделать вывод, что земельный участок не состоял в общей собственности членов хозяйства, а являлся собственностью главы КФХ. Вместе с тем иное имущество фермерского хозяйства принадлежало членам хозяйства на праве

общей собственности (по Закону – долевой, но по единогласному решению членов хозяйства имущество могло быть и их совместной собственностью). Конечно, в 1990 г., когда принимался Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», земельные участки еще не относились к недвижимому имуществу, однако установление для них специального правового режима, отличного от режима иного имущества крестьянского хозяйства, нельзя признать удачным решением. Такая правовая конструкция не отвечала интересам членов хозяйства. При создании КФХ несколькими гражданами совершенно непонятно, почему земельный участок должен предоставляться в собственность лишь одному из них, тем более бесплатно. Получается, что государство отдавало предпочтение одному гражданину в ущерб другому, и это несмотря на то, что размер земельного участка определялся в каждом конкретном случае с учетом числа членов хозяйства, а уж если земельный участок предоставляется за плату, то он однозначно должен быть собственностью того или тех, что оплатил стоимость участка.

Если же КФХ создают несколько членов колхоза, выходящие из него со своей земельной долей, то также необъяснимо, почему земельный участок должен становиться собственностью лишь главы хозяйства? Кроме того, в Законе не было ответа на вопрос, каким образом индивидуальная собственность членов хозяйства на земельную долю «преобразовывалась» в индивидуальную собственность главы хозяйства. Такое положение вводило в заблуждение и самих членов хозяйства, которые, внося в хозяйство земельную долю, считали себя полноправными сособственниками земли. Судебная практика по данному вопросу противоречива. Одни суды занимали позицию, основывающуюся на ст. 4 и 27 Закона, и не признавали земельных прав членов хозяйства. Другие суды применяли к земельным отношениям в КФХ нормы Закона об общей собственности на имущество фермерского хозяйства.

С таким подходом фактически согласился и Европейский суд по правам человека. Опираясь на решения арбитражного суда Курской области, Европейский суд в деле «Жигалев (Zhigalev) против Российской Федерации» установил, что фермерское хозяйство "Луч" состояло из шести членов: главы хозяйства Жигалева В.А. и еще пяти членов хозяйства. Земельный участок площадью 31 гектар был выделен фермерскому хозяйству "Луч" таким образом, что каждый член хозяйства получил в собственность из земель бывшего колхоза им. Капустина, членами которого они до этого являлись, по 5,15 гектаров земли. Земельный участок площадью 315 гектаров был выделен крестьянско-фермерскому хозяйству "Луч" таким образом, что каждый член хозяйства получил на праве пожизненно наследуемого владения земельный участок площадью 52,5 гектаров. Таким образом, Европейский суд признал, что в подобных случаях возникает не только право общей собственности членов фермерского

хозяйства на землю, но и право общего пожизненного наследуемого владения.

Несоответствие правового режима земли и иного имущества было изменено лишь с принятием части первой Гражданского кодекса РФ, в соответствии со ст. 257 которого имущество фермерского хозяйства (включая земельный участок) принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное.

Следует отметить, что на практике земельные участки иногда предоставлялись не главе крестьянского хозяйства, а самому крестьянскому хозяйству как юридическому лицу, но это не соответствовало действующему законодательству, поскольку Закон от 22 ноября 1990 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предусматривал передачу земельного участка именно в частную собственность гражданина, изъявившего желание вести крестьянское хозяйство, т.е. главы хозяйства.

Кроме того, довольно часто земельный участок в фермерских хозяйствах, рассматриваемый как единый объект, принадлежал гражданину на различных правах: часть участка предоставлялась в собственность, часть закреплялась на праве пожизненного наследуемого владения либо бралась в аренду. При этом отграничения частных земель от государственных в натуре, как правило, не осуществлялось, такое отграничение происходило только в правоустанавливающих документах, где указывалось, что 10 га предоставлены в собственность, а 50 га – в пожизненное наследуемое владение. Естественно, совершить сделку с таким земельным участком было невозможно. На первых этапах земельной реформы на это обстоятельство практически не обращали внимания, однако это являлось существенным препятствием для развития рынка земли сельскохозяйственного назначения.

Правовое неравенство земельных прав главы и остальных членов в фермерском хозяйстве проявлялось в первую очередь при продаже, дарении или ином отчуждении имущества КФХ. Хозяйственные постройки принадлежали членам хозяйства на праве общей собственности, и при прекращении деятельности фермерского хозяйства их отчуждение должно было осуществляться по взаимному решению всех членов хозяйства. Однако эти постройки находились на земельном участке, принадлежащем главе хозяйства. Поэтому данная сделка имела свои особенности.

Так, согласно ст. 58 Земельного кодекса РСФСР 1991 г. распоряжение земельным участком глава фермерского хозяйства должен осуществлять с согласия всех его членов. Возникает вопрос: почему собственник участка должен спрашивать согласие на продажу этого участка у несобственников? На каком основании? Очевидно, что единственным более или менее приемлемым основанием можно считать факт членства нескольких лиц в хозяйстве и совместное

осуществление ими производственной деятельности на данном участке. Эта норма закона формально была направлена на защиту прав иных членов хозяйства на используемый в фермерском хозяйстве земельный участок, однако в действительности это было не так, поскольку закон не определял правовые последствия продажи земельного участка без согласия членов хозяйства. В целях обеспечения прав членов хозяйства следовало бы по крайней мере закрепить за ними преимущественное право на приобретение данного участка при его возмездном отчуждении главой хозяйства. Но в Законе этого не было. Поэтому следует признать, что права членов хозяйства на землю не были надежно защищены. Таким образом, регулирование оборота земельных участков фермерского хозяйства в годы аграрной реформы страдало существенными недостатками.

КФХ, согласно первой редакции одноименного закона наделялись статусом юридического лица, однако с принятием первой части ГК РФ 30 ноября 1994г. в перечне коммерческих юридических лиц (ст.48 ГК РФ) указанный хозяйствующий субъект отсутствовал и большинство глав КФХ перерегистрировались до 1 марта 1996года в качестве индивидуальных предпринимателей, хотя закон разрешал сохранять и статус юридического лица (в форме товарищества) до 1 января 2013года.

Следует отметить, что фермерское сообщество длительное время стремилось придать КФХ статус юридического лица. На ежегодных съездах ассоциации КФХ этот вопрос вызывал острые дискуссии и лишь в ходе масштабной реформы гражданского законодательства произошло легальное закрепление статуса КФХ как юридического лица. В частности, Федеральным законом от 30.12.2012 года №302-ФЗ в ГК РФ была дополнена новая статья 86.1, предусматривающая создание КФХ в статусе юридического лица как добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности в области сельского хозяйства, основанной на их личном участии и объединении членами КФХ имущественных вкладов. Чаще всего в качестве имущественного пая выступают земельные участки. Созданное посредством объединения вкладов имущество становится собственностью КФХ. Следует отметить, что законодатель ограничил участие гражданина в качестве члена только одного КФХ, созданного в качестве юридического лица. Предусматривается субсидиарная ответственность (п.4. ст.86.1 ГК РФ) члена КФХ, созданного в качестве юридического лица при недостаточности средств при обращении взыскания кредиторов на земельный участок, принадлежащий на праве собственности хозяйству. Продажа такого земельного участка осуществляется через процедуру публичных торгов. Обязательным требованием к участнику торгов является способность продолжать использовать выкупленный земельный участок по целевому назначению.

ЛПХ – возрожденная форма частного землепользования.

Согласно со ст.2 ФЗ от 7 июля 2003г. №112-ФЗ под личным подсобным хозяйством понимается форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство. Реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью.

Право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства. Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрации личного подсобного хозяйства не требуется. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях.. Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются при наличии свободных земельных участков.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных

участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз. В частности, в Нижегородской области согласно областному закону от 2 февраля 2012г. №4-з «О максимальном размере общей площади земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства» максимальный размер установлен в размере 2,5 га. Тем самым региональный законодатель стимулирует вовлечение в хозяйственный оборот пахотные и иные площади для поддержки частного сектора на селе.

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Вторую группу субъектов земельных правоотношений представляют исполнительные органы государственной власти, и органы местного самоуправления, которые являются субъектами управленческих, распорядительных и охранительных функций.

И третья группа включает публичные образования - Российская Федерация, субъекты Федерации, города, поселки, сельские населенные пункты и иные муниципальные структуры, которые участвуют в правоотношениях соответственно государственной или муниципальной земельной собственности.

1.3. Объекты земельно-имущественных правоотношений

Общим объектом земельно-имущественных отношений является земля (земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков п.1. ст.6 ЗК РФ). Законодатель с момента принятия Земельного кодекса РФ 25 октября 2001г. уже в третий раз (первая редакция была изменена Федеральным законом от 22.07.2008 N 141-ФЗ, дополнившим ЗК РФ специальной главой 1.1. «Земельные участки», изменяет редакцию легального определения понятия земельного участка как объекта земельных правоотношений. Согласно предшествующей редакции (ст.11.1 ЗК РФ) под земельным участком понималась «часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». Существенные изменения и дополнения,

введенные в ЗК РФ Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ затронули непосредственно и определение понятия основного объекта регулирования – земельного участка. Согласно п.3.ст.6 ЗК РФ, введенным указанным законом №171-ФЗ «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая «представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». Фактически в новой редакции законодатель обозначил акцент в определении понятия земельного участка с цивилистической позиции как предмета, указав на основные критерии как объекте права собственности и иных вещных и обязательственных прав с характеристиками, позволяющими индивидуализировать земельный участок в качестве недвижимой вещи. Руководствуясь общей логике осуществляемых масштабных изменений гражданского законодательства, к объектам регулирования которого в том числе относится и земельные участки как объекты недвижимости, следует признать новую редакцию легального определения понятия земельного участка вполне обоснованной и соответствующей вектору законодательных новелл. Однако следует заметить, что называть земельный участок как природное образование *вещью* - не самый удачный подход.

В главе 1.1. включенной в ЗК РФ Федеральным законом от 22.07.2008 N 141-ФЗ были определены правовые механизмы осуществления образования земельного участка посредством его раздела, объединения, перераспределения или выдела (п.1. ст.11.2. ЗК РФ). Данные законодательные установления давно были востребованы в правоприменительной практике.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 15 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, в случае, если образование земельных участков будет осуществлено по решению суда, предусматривающего раздел, объединение,

перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке а также если образование земельных участков связано с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Раздел земельного участка.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки. Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории в отношении такого земельного участка, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Выдел земельного участка

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в **долевой собственности**. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право

долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Объединение земельных участков

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования одному лицу.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Перераспределение земельных участков

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами не допускается, за исключением случаев перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, а также для размещения объектов капитального строительства

Перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашений между собственниками земельных участков, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом условия возникновения права частной либо государственной или муниципальной собственности на

образуемые земельные участки определяются указанным соглашением.

Общие требования к образуемым и измененным земельным участкам выражаются в соблюдении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, а также к сохранению разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости и исключению появления вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам,

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается такой 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.

Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Часть земельного участка - определенная площадь соответствующего земельного участка, которая может быть отграничена на местности и превращена в самостоятельный объект земельных отношений и гражданского оборота, в котором может также участвовать *земельная доля* — условная часть права на один и тот же земельный участок, принадлежащий нескольким лицам, не отграниченная на местности, имеющая целевое назначение, усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю.

1.4. Основания возникновения и прекращения земельно-имущественных правоотношений

Наиболее часто *основаниями возникновения земельно-имущественных правоотношений* служат решения исполнительных органов государственной власти, сделки и судебные решения.

Можно сказать, что властно правовые акты - главное основание возникновения земельных правоотношений. В современном законодательстве решения исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления по предоставлению земельных участков на возмездной или безвозмездной основе из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности предусмотрены статьей 39.1 ЗК РФ. Перечень оснований возникновения прав на земельные участки включает в себя: - принятие решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка

в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- заключение договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

- заключение договора аренды и договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в аренду и в безвозмездное пользование соответственно.

Вторым по значимости основанием возникновения земельно-имущественных правоотношений можно назвать сделки. Наибольшее значение имеют договоры, на основе которых возникает право собственности. Так, на основе договора дарения возникает право собственности на земельный участок, а органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), выдается правоустанавливающий документ на участок.

В ходе современной земельной реформы наиболее распространенным основанием приобретения права частной собственности на земельные участки стала приватизация земли, осуществляемая на основе решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность на возмездной либо безвозмездной основе.

Как известно, в России действует специальный Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», где приватизация определяется как возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в собственность физических и (или) юридических лиц. Вместе с тем данный Закон прямо предусматривает, что его действие *не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли*, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы (пп.1 п. 2 ст. 3 Закона).

Собственники объектов недвижимости, возведенных на земельных участках, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, наделяются правом приватизировать такие земельные участки по ценам, установленным законами субъектов Федерации. Согласно установлениям ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» граждане, обладающие земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения имеют право на их приватизацию на безвозмездной основе без установления предельного срока на оформление земельных участков в собственность. Для юридических лиц законодатель установил возмездность приватизации земельных участков, предоставленных им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Размер

приобретения в собственность таких земельных участков установлен в размере двух с половиной процентов от их кадастровой стоимости.

В случае нарушения предписанного предельного срока переоформления предусмотрена административная ответственность согласно ст.7.34 КоАП в виде наложения административного штрафа в размере от двадцати до двух сот тысяч рублей.

Земельные правоотношения могут возникать и *на основе судебных решений*. Так, при *добровольном отказе* от права собственности на земельный участок этот участок принимает статус бесхозяйной недвижимой вещи, которая подлежит учету органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. По истечении года со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Если суд признает право муниципальной собственности, то соответствующее судебное решение будет основой возникновения права собственности на земельный участок муниципального образования.

В отношении земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения законодатель установил Федеральным законом от 29 декабря 2010 года №435 «О внесении изменений в Федеральный закон Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» упрощенный порядок *отказа дольщика* от своей земельной собственности. Согласно новым предписаниям земельный собственник обращается в районное отделение Росреестра с заявлением об отказе от принадлежащей земельной доли и в день обращения право на *«отказную»* долю переходит в собственность муниципального образования, на территории которого расположен общедолевой земельный участок.

Иногда для возникновения и прекращения земельных правоотношений требуется совокупность нескольких юридических фактов - юридический состав. Например, граждане и юридические лица могут приобрести право собственности на земельный участок на *основе приобретательной давности* (ст. 234 ГК РФ). Для этого требуется, чтобы гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владел как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет. Для государственной регистрации права собственности гражданина или юридического лица необходимо представить судебное решение, которое бы подтвердило наличие всей совокупности указанных фактов. Само право собственности возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента государственной регистрации права.

Основания прекращения земельных правоотношений могут иметь как добровольный (например, совершение различного рода сделок с

земельными участками, влекущими прекращение права собственности), так и принудительный (например, решение исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд) характер. Чаще всего для одного лица тот или иной юридический факт является основанием прекращения земельного правоотношения, а для другого - основанием возникновения. Например, добровольный отказ собственника от принадлежащего ему земельного участка - это основание прекращения у него права собственности и возникновения права собственности у муниципального образования.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется на возмездной основе при условии отсутствия иных вариантов для размещения планируемых объектов, строительство и размещение которых имеет общественное значение и при наличии согласия собственника изымаемого земельного участка. Размер выкупной цены земельного участка определяется исходя из его рыночной стоимости.

В некоторых случаях изъятие земельных участков происходит принудительно, как правило это связано с нарушением требований земельного законодательства о целевом или рациональном использовании земельных участков у земельных собственников, землевладельцев и землепользователей. В качестве примера изъятия земельного участка как «санкции» можно привести ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», регулирующей порядок изъятия земельных участков, которые либо используются с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли (п.2.ст.6), либо не используются их собственниками для ведения сельскохозяйственного производства в течение трех и более лет подряд (не считая срока освоения) либо используются с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли (п.3.ст.6),

Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника может осуществляться при условии неустранения указанных нарушений после назначения административного наказания. В случае неустранения правонарушений, в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предписание направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации

недвижимости", в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов. В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и устанавливает вид разрешенного использования земельного участка, а также проводит публичные торги.

Следует отметить, что по основанию нерационального использования изъятие участка возможно лишь при условии, если эти нарушения повлекли за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки утверждены постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612. К таким критериям, в частности, отнесены:

снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15 процентов или более;

снижение кислотности в кислых почвах (рНКСІ) на 10 процентов или более;

повышение щелочности в щелочных почвах (рНН₂O) на 10 процентов или более;

снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25 процентов или более;

снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25 процентов

или более.

При этом снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения будет признано существенным, если имеет место одновременное изменение указанных числовых значений не менее 3 названных критериев.

Конкретизация названных критериев представляется очень важным условием, так как позволяет объективно оценить рациональность

использования сельскохозяйственных земель фермерами или сельскохозяйственными организациями и, в случае необходимости, принять меры для изъятия земельных участков, используемых с нарушениями законодательства, и передачи более эффективному пользователю.

Начальной ценой изъятых земельных участков на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов. Способ определения начальной цены изъятых земельных участков на публичных торгах указывается в решении суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов.

Спорным в случаях принудительного изъятия земельного участка по основаниям его ненадлежащего использования является вопрос о возмездности такого изъятия. Редакция ст. 6 Закона об обороте от 7 июля 2016 г. предписывает в п.15 выплатить бывшему собственнику стоимость изымаемого участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".

Следует отметить, что в указанной редакции законодатель конкретизирует ситуацию с установлением начальной цены выставяемого на аукцион изымаемого земельного участка, который характеризуется высокой степенью неликвидности, т.е. находится в состоянии, непригодном для дальнейшего использования в сельскохозяйственном производстве и в этой связи необходимо проведение культуртехнической мелиорации. В этом случае начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, но не более чем на 20 процентов. При этом порядок определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части,

касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

В случае если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

Если же и повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися (п.14. ст.6 Закона об обороте), то такой земельный участок подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена продажи земельного участка посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 процентов от начальной цены повторных торгов. Если земельный участок не продан на торгах посредством публичного предложения, в течение одного месяца со дня признания данных торгов несостоявшимися такой земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение одного месяца с даты истечения срока, в течение которого земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

Существенные законодательные новеллы были введены в части субъектного состава участников торгов по продаже изъятого по решению суда по основанию неиспользования земельного участка на протяжении трех и более лет. В частности юридические лица, учредителем (участником) которых является собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, члены семьи собственника такого земельного участка, организации, на которые возложена оценка такого земельного участка, работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц, не могут участвовать в публичных торгах, в том числе посредством публичного предложения, по продаже

такого земельного участка. Сделки, совершенные с нарушением данного правила, являются недействительными.

Необходимо обратить внимание на то, что прежняя редакция Закона об обороте предусматривала, что с заявлением о принудительном изъятии земельного участка могут обратиться органы государственной власти субъектов РФ либо органы местного самоуправления в случаях, установленных законами субъектов Федерации. Новая редакция ст. 6 Закона об обороте оставляет правомочие обращаться с такими требованиями только за исполнительными органами государственной власти субъектов Федерации.

Лицами, виновными в нарушении требований земельного законодательства о надлежащем использовании земельных участков, могут выступать не только их собственники, но и землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков. Судебная практика знает многочисленные примеры принудительного прекращения ограниченных прав на земельные участки в связи с их неиспользованием или ненадлежащим использованием. Следует отметить, что в некоторых случаях суды, даже установив факт неиспользования земельного участка в течение трех и более лет подряд для сельскохозяйственного производства, отказывают органам государственного земельного надзора в привлечении виновного лица к административной ответственности в силу «малозначительности правонарушения», разъясняя, что малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. По нашему мнению, подобного рода судебные решения вряд ли будут способствовать рациональному использованию сельскохозяйственных земель и вовлечению их в оборот, ведь и изъять земельный участок при таком подходе судов невозможно, так как изъятие земельного участка как крайняя мера воздействия на правообладателя допускается только после привлечения виновного лица к административной ответственности за неустранение выявленных органами госземнадзора нарушений. Это может привести к росту числа нарушений и в конечном счете к деградации сельскохозяйственных земель. Представляется, что высшие судебные инстанции должны дать надлежащую оценку такой судебной практике.

Как известно, изъятие возможно не только при неправомерном поведении правообладателей земельных участков, но и при отсутствии с их стороны земельных правонарушений: в случае изъятия земельных участков для публичных нужд. С этой точки зрения можно сказать, что содержание ст. 6 Закона об обороте не в полной мере соответствует ее названию. Статья называется «Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» и должна охватывать *все случаи*

принудительного изъятия и прекращения прав. Однако в ней практически *не урегулирована процедура изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения для публичных нужд*. Лишь в п.22 ст. 6 Закона содержится отсылка к Федеральному закону от 7 июня 2013 года N 108-ФЗ "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предусматривающей особенности принудительного прекращения прав на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также их изъятие для указанных целей согласно данному специальному закону. Таким образом, речь идет о частном случае, предусматривающем упрощенный порядок изъятия земельных участков. Этот упрощенный порядок, который главным образом касается сроков уведомления собственников земельных участков и иных правообладателей о предстоящем изъятии (7 дней со дня принятия решения) и самого изъятия (3 месяца со дня получения такого уведомления) существенно нарушают права граждан и юридических лиц, у которых эти участки изымаются.

Общий же порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для публичных нужд Закон не регламентирует, хотя здесь существует много нерешенных вопросов.

По нашему мнению понятие «государственные (муниципальные) нужды» тождественно понятию «общественные нужды» поскольку государство при изъятии земель для публичных нужд действует не в своих «собственных» интересах, а в интересах всего общества или большинства населения, хотя такое тождество имеет место далеко не всегда.

Исходя из положений статей главы VII.1 ЗК РФ выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд представляет собой действия уполномоченного органа власти (местного самоуправления), направленные на прекращение прав на земельный участок у его собственника для удовлетворения возникших публичных нужд, и заключение соглашения с собственником о выкупной цене в соответствии со ст. 56.10 ЗК РФ.

Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для публичных нужд осуществляется *в исключительных случаях*, некоторые из которых названы в данной статье. Однако «иные» публичные нужды могут быть предусмотрены как другими федеральными законами, так и законами субъектов РФ, что дает возможность беспредельного «расширения» перечня исключительных случаев. Все это может привести к нарушениям прав и законных интересов правообладателей земельных участков и к неосновательному выведению земель сельскохозяйственного назначения из сферы использования их в сельском хозяйстве. Следует отметить объективный подход судов по защите прав собственников

земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов от неправомерных действий государственных (муниципальных) органов.

Отметим, что земельные участки могут быть изъяты не только у собственников, но и у землепользователей, землевладельцев, арендаторов. Гарантии указанных правообладателей по получению возмещения за изъятые земельные участки предусмотрены ст.56.8 ЗК РФ, согласно которой при определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

- в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если в результате изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны

представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

Следует указать на те виды недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, возмещение стоимости которых не будет произведено при их изъятии. В частности, не подлежат денежному возмещению: объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком; неотделимые улучшения земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования, предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство; объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство; объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

К принудительным основаниям прекращения земельных правоотношений также относятся конфискация (ст.50 ЗК РФ) за совершенное преступление и реквизиция земельных участков (ст.51 ЗК РФ) - при наступлении стихийных природных бедствий, техногенных аварий, эпидемий и иных событий, носящих

чрезвычайный характер, предусматривающая восстановление фактического пользования земельным участком по окончании действия перечисленных событий, а в случае невозможности такого восстановления первоначальных свойств земельного участка, например по причине повышенного фона радиоактивного загрязнения либо уничтожения пахотного слоя в результате его смыва при сильном наводнении и иных невозможных последствий землеобладателю выплачивается компенсация по рыночной стоимости либо предоставление иного равноценного земельного участка.

Тема 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

2.1. Понятие и виды права собственности на землю

2.2. Государственная собственность на землю

2.3. Муниципальная собственность на землю

2.4. Частная собственность на землю граждан и юридических лиц

2.5. Общая собственность на земельные участки

2.1. Понятие и виды права собственности на землю

Если рассматривать право собственности в объективном и субъективном смыслах, то в случае - это система правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю - один из центральных институтов земельного права.

Право собственности в субъективном смысле представляет собой совокупность правомочий, раскрывающих возможность по владению, пользованию и распоряжению землей.

Правомочие владения земельным участком как одно из трех правомочий право собственности - это предусмотренная законом возможность фактического обладания земельным участком как составной частью недвижимого имущества. Юридическое оформление данного права находит выражение в возможностях свободно пребывать на предоставленном в собственность земельном участке; иметь и требовать соответствующую земельно-устроительную и другую правоустанавливающую документацию, экспликацию, схему земельного участка, землеустроительный проект, регистрационный документ; охранять земельный участок (ставить забор, устанавливать иные внешние ограничительные знаки землепользования).

Правомочие пользования - это основанная на законе возможность эксплуатации земельного участка, использования его в качестве средства производства, производительной силы, материального блага, возможность удовлетворения социальных, экономических, культурно-эстетических, экологических и иных потребностей за счет разнообразных полезных функций земель.

Правомочие распоряжения - это основанная на законе

возможность определения юридической судьбы земельного участка. Собственник земли вправе изменить (в положительном смысле и направлении) ее естественное состояние. К примеру, путем внедрения новой научной системы земледелия, севооборотов, внесения известняка, гипса, доломита, песка, торфа, лесной подстилки, иных органических удобрений изменить структуру почвы, повысить ее плодородие, путем культурно-технической мелиорации или гидротехнической мелиорации выровнять поверхность земли, повысить влажность, улучшить экологически полезные свойства своего земельного участка.

Определение судьбы земельного участка собственником может выразиться и в изменении его правового режима путем передачи участка в аренду или под залог.

Правомочие по распоряжению в условиях рыночных отношений может быть выражено в форме договора на продажу, мену, дарение земельного участка.

Правомочие по распоряжению со стороны органов местного самоуправления как собственника муниципальных земель может быть реализовано посредством их передачи в частную собственность юридических лиц или граждан, посредством нового зонирования (утверждения новых зон) либо перевода земель по целевому назначению из одного вида в другой, предоставления земель для застройки или для сельскохозяйственного использования либо индивидуального жилищного строительства и т.д.

Согласно ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Также ст. 212 ГК РФ содержит положение о том, что в Российской Федерации признается частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

2.2. Государственная собственность на землю

Достаточно длительное время земля как ресурсы рассматривались как объект исключительной государственной собственности.

Действующее законодательство устанавливает, что государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований (п.1 ст. 16 ЗК РФ). Таким образом, установлена своего рода презумпция принадлежности земельных участков государству, если они не закреплены за указанными субъектами.

Государственная собственность делится на два вида: собственность Российской Федерации в целом (федеральная) и собственность ее субъектов (региональная).

Управление и распоряжение земельными участками,

находящимися в федеральной собственности или собственности субъектов РФ, осуществляются соответственно Российской Федерацией и ее субъектами. От имени этих субъектов правомочия собственника осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией.

В федеральной собственности и собственности субъектов РФ находятся соответственно земельные участки:

- признанные федеральной собственностью или собственностью субъектов РФ федеральными законами;
- приобретенные Российской Федерацией и ее субъектами по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- право собственности Российской Федерации и ее субъектов, которое возникло при разграничении государственной собственности на землю.

Кроме того, в собственности субъектов РФ могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

- занятые недвижимым имуществом, находящимся в их собственности;
- предоставленные региональным органам государственной власти, государственным унитарным предприятиям и учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;
- отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности этих субъектов, землям фонда перераспределения земель;
- занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ Земельный кодекс был дополнен новой главой V.5, регулирующей безвозмездную передачу земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации. Согласно ст.39.30 земельные участки, находящиеся в федеральной собственности подлежат безвозмездной передаче:

- в собственность поселений, городских округов, утвердивших генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов, правила землепользования и застройки, если такие земельные участки расположены на территориях соответствующих поселений, городских округов;

- в собственность муниципальных районов, утвердивших схемы территориального планирования муниципальных районов, если такие земельные участки расположены на межселенных территориях соответствующих муниципальных районов;

- в собственность субъектов Российской Федерации, если такие земельные участки в соответствии с утвержденными документами

территориального планирования субъектов Российской Федерации, проектами планировки и межевания территории предназначены для размещения объектов регионального значения.

2.3. Муниципальная собственность на землю

Муниципальная собственность на землю - самостоятельная форма собственности. Субъекты муниципальной собственности на землю: города, районы, поселки, сельские населенные пункты, волости, округа, префектуры. В соответствии с п. 2 ст. 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления.

В муниципальной собственности находятся земли в границах соответствующего муниципального образования. В состав муниципальных входят земли жилой, производственной, общественной застройки, земли общего пользования и др.

Согласно ст. 19 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

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

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;

которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

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.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами,

2.4. Частная собственность на землю граждан и юридических лиц

Субъектами права частной собственности на земельные участки

являются граждане и юридические лица.

Согласно п. 2 ст. 5 ЗК РФ права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ и федеральными законами. Анализ действующего законодательства позволяет выделить несколько ограничений:

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством «О государственной границе РФ», и на иных особо установленных территориях РФ в соответствии с федеральными законами;

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на частных земельных участках, по общему правилу имеют, как и граждане России, преимущественное право покупки или аренды земельного участка, но Президент РФ может устанавливать перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это право не распространяется;

- в соответствии с федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве их аренды.

Объектом права частной собственности является индивидуально-определенный земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, вообще не могут предоставляться в частную собственность и быть предметом сделок. Участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, предоставляются в частную собственность только в случаях, установленных федеральными законами. Перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков содержится в ст. 27 ЗК РФ.

Существует два вида частной собственности на земельные участки:

- индивидуальная (собственность граждан и собственность юридических лиц);
- общая (общая совместная и общая долевая).

На частного собственника возложена обязанность использовать земельный участок. Поэтому физическое или юридическое лицо, владея земельным участком, обязано и пользоваться им. Неиспользование земельного участка в течение определенного в законе срока является основанием для привлечения лица к ответственности за нарушение земельного законодательства и может

служить основанием изъятия такого участка.

Собственник земельного участка в соответствии со ст. 40 ЗК РФ имеет право использовать (в установленном порядке) для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. В то же время собственники обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами и выполнять другие обязанности (ст. 42 ЗК РФ).

Правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком осуществляются собственником свободно, но не должны наносить ущерб окружающей среде и нарушать права и законные интересы третьих лиц.

Во все времена устанавливались определенные ограничения права собственности. Ограничения прав на землю (включая право собственности) вызваны спецификой объекта прав: его ограниченностью и незаменимостью. Ограничения права собственности могут возникать из федеральных законов, из договоров или судебных решений. Основания ограничения прав на землю могут быть предусмотрены исключительно федеральными законами. Ст. 56 ЗК РФ содержит положение о том, что могут устанавливаться следующие ограничения:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка

автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК, федеральными законами.

Ограничения прав на землю могут носить бессрочный характер или устанавливаться на определенный срок. Установленные ограничения обременяют непосредственно земельный участок, а поэтому при переходе права на соответствующий участок к другому лицу они сохраняются. Право собственности может быть ограничено и самим собственником на основании договора, например, заключая договор аренды, собственник ограничивает арендаторов в принадлежащих ему правомочиях владения и (или) пользования.

Существенным образом ограничивается право собственности на земельный участок, когда на нем располагаются объекты недвижимости. Согласно п.4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение земельного участка, на котором находятся здания, строения, сооружения, принадлежащие (на праве собственности) собственнику земельного участка, допускается только с одновременным отчуждением этих объектов недвижимости.

2.5. Общая собственность на земельные участки

Общая собственность на земельные участки - это собственность двух или нескольких лиц. Земельный участок может принадлежать лицам на праве общей собственности с определением доли каждого из собственников (общая долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на земельные участки является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование общей совместной собственности на этот участок.

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц неделимого земельного участка. Общая собственность на делимый участок возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. Размер долей участников общей долевой собственности считается равным, если иное не предусмотрено законом или соглашением всех ее участников.

Как уже отмечалось, общая совместная собственность возникает в случаях, определенных законом. Согласно действующему законодательству установлена совместная собственность:

- в отношении земель крестьянского (фермерского) хозяйства (п.3.ст.6 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»);

- в отношении общего имущества супругов (в том числе земельных участков), если иной правовой режим не установлен брачным договором (ст. 33-34 Семейного кодекса РФ);

- в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих товариществах на имущество общего пользования, приобретенное таким товариществом за счет целевых взносов (п. 2 ст. 4 ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан»);

- согласно п. 4 ст. 14 ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан» после государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, если такому объединению земельный участок передается за плату, то первоначально участок предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельного участка в собственность каждого члена объединения. Наличие двух и более собственников на один участок предопределяет закрепление в законодательстве особых правил по реализации правомочий общей собственности.

Статья 40 ЗК РФ раскрывает объем правомочий собственников земельных участков на использование земельных участков. Они состоят в возможности:

-использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование.

Тема 3. ИНЫЕ ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

- 3.1. Ограниченное пользование чужими земельными участками (земельный сервитут)
- 3.2. Аренда земельных участков
- 3.3. Безвозмездное пользование земельными участками
- 3.4. Иные виды прав на землю

3.1. Ограниченное пользование чужими земельными участками (земельный сервитут)

Сервитут - право ограниченного пользования земельным участком.

В зависимости от оснований возникновения и целей установления сервитуты делятся на публичные и частные.

Согласно п.2.ст.23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в

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

- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Новая глава V.3 ЗК РФ, введенная Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ, подробно раскрывает содержание и основания установления нового вида публичного сервитута, устанавливаемого в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

- проведение изыскательских работ;

- ведение работ, связанных с использованием недрами.

В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное.

Если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду государственному или муниципальному унитарному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, соглашение об установлении сервитута заключается при наличии согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение.

Землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, заключившие соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка, в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения обязаны направить в уполномоченный орган уведомление о заключении указанного соглашения.

Арендатор или землепользователь, которому земельный участок

предоставлен на праве безвозмездного пользования, вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком.

Со дня досрочного расторжения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком действие заключенного арендатором или землепользователем соглашения об установлении сервитута в отношении такого земельного участка прекращается.

В соответствии со ст.39.25 ЗК РФ соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать:

- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут;
- учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут, за исключением случая установления сервитута в отношении всего земельного участка
- сведения о сторонах соглашения;
- цели и основания установления сервитута;
- срок действия сервитута;
- права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут;
- обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату по соглашению;
- обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

Если иное не установлено федеральными законами, плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется:

- в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В случае заключения соглашения об установлении сервитута в

отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка.

В ряде случаев установление сервитута не требуется. Согласно ст.39.33 ЗК РФ использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без установления сервитута в следующих случаях:

- проведение инженерных изысканий;
- капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
- осуществление геологического изучения недр;
- осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда;
- размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются

Правительством Российской Федерации.

Использование земельных участков в указанных целях осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа, которое не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Частный сервитут устанавливается соглашением сторон или по судебному решению.

Частный сервитут распространяется на соседний земельный участок (имеющий общую границу), а в отдельных случаях - и на другой участок (например, чтобы пройти к колодезю, требуется пересечь несколько земельных участков). Он может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок,

прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопровода, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимости (земельного участка или другой недвижимости), которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Соглашение о сервитуте заключается между собственником земельного участка и лицом, требующим его установления. К числу последних могут относиться собственники недвижимого имущества, пожизненные наследующие владельцы или постоянные пользователи. Договор об установлении сервитута может быть самостоятельным (например, договор об установлении права прохода через участок) или входить в иной договор (например, в договор об аренде административного здания включается условие о размере, границах земельного участка, предоставляемого для прохода к дому).

По общему правилу частный сервитут имеет возмездный характер. Установление бесплатного частного сервитута может быть предусмотрено только федеральным законом, поэтому собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых он установлен.

Поскольку сервитут неотделим от недвижимости, он сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу и не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (ст. 275 ГК РФ).

Обладатель права ограниченного пользования чужим земельным участком вправе совершать собственные активные действия (проход, проезд и др.) и требовать от собственника, землевладельца, землепользователя чужого (соседнего) земельного участка воздержания от определенных действий (например, от создания препятствий к реализации сервитута).

Как частный, так и публичный сервитут может быть срочным (на определенный срок) и бессрочным. Как правило, сервитуты устанавливаются на неопределенный срок.

Основания прекращения сервитута:

- истечение срока, на который был установлен сервитут;
- соглашение сторон;
- отказ обладателя сервитута от ограниченного пользования чужим участком;
- основания, предусмотренные в договоре об установлении сервитута (например, в течение установленного срока не внесена плата за ограниченное пользование участком);
- совпадение права собственности на земельные участки, в отношении которого и в интересах которого был установлен сервитут;

- отпадение надобности, т.е. оснований, по которым был предоставлен сервитут (либо проявляются иные, помимо сервитута, возможности удовлетворять потребности, интересы обладателя сервитута, либо потребности, интерес вообще отпали);

- невозможность использования земельного участка по назначению в результате обременения сервитутом.

В двух последних случаях нормы ГК РФ прямо закрепляют право собственника земельного участка требовать (при наличии указанных оснований) прекращения сервитута в судебном порядке.

Одно из оснований прекращения публичного сервитута предусмотрено в п. 2 ст. 48 ЗК РФ: он может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Сервитут вступает в силу и прекращается с момента его регистрации в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Аренда земельных участков

Аренда - наиболее распространенное право на земельные участки, расположенные в черте городских и сельских поселений. С учетом того, что законодатель отказывается от предоставления государственных и муниципальных земель в пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование (за исключением незначительного количества случаев, предусмотренных ЗК РФ), арендные отношения, как, впрочем, и правоотношения частной собственности на земельные участки, получают все большее развитие.

Данные отношения возникают на основе договора аренды. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Согласно ст. 22 ЗК РФ в качестве арендодателей могут выступать собственники земельных участков, а также законные представители лиц, не достигших совершеннолетия, при получении последними земельных участков в порядке наследования (в аренду такой участок может быть сдан на срок до достижения наследником совершеннолетия).

На стороне арендаторов могут быть любые физические и юридические лица, включая иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц (за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ).

Возможно заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Такой договор может быть заключен: а) если в здании, находящемся на неделимом

земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим - на праве хозяйственного ведения или всем - на праве хозяйственного ведения (при этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в него иных правообладателей помещений в этом здании); б) если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности. Для приобретения прав на земельный участок обладатели прав на недвижимое имущество (граждане или юридические лица) сообща обращаются в орган местного самоуправления или орган государственной власти в соответствии с его компетенцией.

По общему правилу, изменение сторон договора аренды не является основанием для изменения или прекращения этого договора (ст. 617 ГК РФ).

К существенным условиям договора аренды земельных участков относится предмет договора. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить передаваемое (подлежащее передаче) имущество, т.е. должны быть указаны местоположение, площадь, целевое назначение, категория участка, кадастровый номер (до его присвоения - может быть условный номер) земельного участка. К договору должен быть приложен план земельного участка; если сдается только его часть, то на прилагаемом плане (чертеже границ) указывается лишь эта часть. По договору аренды может быть передан земельный участок, если он не изъят из оборота.

Во-вторых, ЗК РФ в качестве существенного условия называет размер арендной платы (п.12 ст.22). Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, ее субъектов или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы за частные земли определяется соглашением сторон. При определении размера арендной платы за государственные и муниципальные земли применяются ставки, устанавливаемые компетентными органами (базовые размеры арендной платы). Традиционно эти ставки устанавливаются за единицу площади арендованного земельного участка, с учетом зоны градостроительной ценности (в поселениях), категории землепользователя, вида использования земли.

Арендная плата является существенным условием договора и может выражаться в денежной или натуральной форме. Она может взиматься отдельно за арендуемый земельный участок или в составе общей арендной платы за все арендуемое имущество (например, земельный участок и здание).

Предельным сроком договора аренды земельных участков определен в 49 лет.

Договор аренды должен быть оформлен письменно. Договоры аренды, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации.

К особенностям порядка заключения договора аренды земельного участка следует отнести то, что такой договор в некоторых случаях возможен только по итогам торгов (конкурсов, аукционов). В частности для юридических лиц, созданных гражданами для ведения дачного хозяйства предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется исключительно на торгах по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (п.1 ст.39 ЗК РФ). После образования в соответствии с проектом межевания территории дачные земельные участки могут быть приобретены членами указанной некоммерческой организации в собственность или в аренду без проведения торгов (пп.3п.2ст39.3, пп.7п.2ст.39.6 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанному договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого

использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), не допускается.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков,

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, 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.

Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об

освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Основаниями прекращения договора аренды земельного участка являются: соглашение сторон; истечение срока договора аренды (если договор аренды не считается возобновленным - п. 2 ст. 621 ГК РФ); судебное решение о расторжении договора; требование одной из сторон расторгнуть договор аренды, заключенный на неопределенный срок.

Как уже отмечалось, процедура расторжения договора различна для срочной аренды и аренды с неопределенным сроком. Если срок в договоре аренды не определен, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за три месяца (законом или договором может быть установлен иной срок). Досрочное же расторжение договора по инициативе одной из сторон допустимо только в судебном порядке. Основания досрочного расторжения установлены в ст. 619, 620 ГК РФ, ст. 46 ЗК РФ, а также могут быть предусмотрены в договоре. Так, согласно нормам ГК РФ арендатор может требовать расторжения договора, если арендодатель не предоставляет ему имущество либо препятствует его использованию; земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

- арендодатель вправе требовать расторжения, если, например, арендатор существенно ухудшает качество земельного участка, более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Нормы ст.46 ЗК РФ предусматривают дополнительные основания прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и категорией;
- использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- неустранение последствий умышленно совершенного земельного правонарушения (в виде отравления, загрязнения, порчи

земель или уничтожения плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировки, повлекших причинение вреда здоровью человека или окружающей среде);

- неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 3 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;

- изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

- реквизиция земельного участка.

3.3. Безвозмездное пользование земельными участками

По договору безвозмездного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать или передает его в безвозмездное временное пользование другой стороне, а последняя обязуется вернуть этот участок в том состоянии, в котором получила или в состоянии, обусловленном договором (ст. 689 ГК РФ).

Основное отличие этого договора от аренды заключается в его безвозмездном характере. Но следует оговориться, что безвозмездный пользователь муниципальных или государственных земель не освобождается от уплаты налога на недвижимость, поскольку одним из принципов земельного права и законодательства является платность использования земель. До принятия Федерального закона от 23.06.2014г. №171-ФЗ данный земельный титул включал в свое наименование «срочность» пользования земельным участком (срок землепользования ограничивался одним годом). В новой редакции ст.24 ЗК РФ законодатель классифицирует срочность безвозмездного пользования земельными участками в зависимости от статуса землепользователей.

Сроком до одного года в соответствии с п.2. ст.39.10 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование органам государственной власти и органам местного самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям, а также центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

На срок действия трудового договора земельные участки безвозмездно предоставляются работникам организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. По общему правилу право безвозмездного срочного пользования на служебный надел прекращается с прекращением работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен. Прекращение права оформляется решением организации, предоставившей такой надел. Работник, прекративший соответствующие трудовые отношения, имеет право использовать этот надел в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

Право на служебный надел сохраняется:

1) за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности;

2) за одним из членов семьи:

- работником, призванным на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;

- работником, поступившим на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;

- работником, погибшим в связи с исполнением служебных обязанностей.

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

На срок до десяти лет предоставляются безвозмездно земельные участки религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения, а в случаях если на таких земельных участках расположены принадлежащие религиозным организациям на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, то земельные участки закрепляются на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения.

Новыми субъектами права безвозмездного пользования земельными участками выступают лица, с которыми в соответствии с Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета. Безвозмездность землепользования в этом случае ограничивается сроком исполнения таких договоров.

В целях оказания мер государственной поддержки субъектам мелкотоварного сельскохозяйственного производства законодатель предусмотрел возможность предоставления земельных участков на

праве безвозмездного пользования гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, **на срок не более чем шесть лет.**

Подобная мера распространяется также и для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации.

Получили возможность приобретать земельный участок в безвозмездное пользование на срок до пяти лет граждане в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных землях.

На такой же срок предоставляются земельные участки для ведения огородничества или садоводства некоммерческим организациям, созданным гражданами, для указанных целей. После образования в соответствии с проектом межевания территории садовые земельные участки могут быть приобретены членами указанной некоммерческой организации в собственность или в аренду без проведения торгов (пп.3 п.2.ст.39.3, пп.7 п.2.ст.39.6 ЗК РФ).

Для стимулирования индивидуального жилищного строительства на таком праве могут предоставляться земельные участки некоммерческим организациям, созданным гражданами на срок, предусмотренный федеральными законами. Если же законами субъектов федерации предусмотрено обеспечение жильем отдельных категорий граждан, то земельные участки также предоставляются на праве безвозмездного пользования некоммерческим организациям, созданными субъектами Федерации в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства.

Право безвозмездного срочного пользования земельным участком согласно п. 1 ст. 47 ЗК РФ прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон. Право безвозмездного срочного пользования прекращается при: истечении срока, на который земельный участок был предоставлен; добровольном отказе обладателя права от принадлежащего ему права; наличии оснований для принудительного прекращения указанного права.

3.4. Иные виды прав на землю

До принятия Федерального закона от 23.06.2014г. №171-ФЗ Земельный кодекс предусматривал такие виды вещных прав на землю как право пожизненного наследуемого владения и право постоянного

(бессрочного) пользования. С 1 марта 2015 года статьи 21 и 22 ЗК РФ, регулирующие указанные титулы земельных прав были исключены из текста кодекса. Однако следует отметить, что упразднив указанные специальные статьи о праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками законодатель сохранил положения, определяющие субъектный состав и порядок предоставления земельных участков на праве постоянного бессрочного пользования. Согласно ст.39.9. ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа исключительно:

- органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- казенным предприятиям;
- центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

3.4.1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

Основной категорией лиц, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, являются юридические лица.

Право постоянного (бессрочного) пользования может возникнуть только в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. ЗК РФ вернулся к существовавшему в ЗК РСФСР положению о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования исключительно юридическим лицам, но ограничил их круг государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, а также органами государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. При этом право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

В соответствии со ст. 3 закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» юридические лица, за исключением государственных и

муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести эти участки в собственность (по своему желанию) независимо от того, для какой цели были предоставлены земельные участки до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016 года .

С 1 января 2013 года Кодекс об административных правонарушениях дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность (штрафы от 20 до 200 тыс. руб.) за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность.

В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Указанные требования 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 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (далее - Федеральный закон "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 садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, а также гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сроком не ограничивается.

Рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным. В тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий орган не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании действий этих органов незаконными.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке здания, сооружения и другого недвижимого имущества. Здание, сооружение, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Если нормы ГК РФ закрепляли право лица, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, ограниченно распоряжаться участком (передавать его с согласия собственника участка в аренду или безвозмездное срочное пользование), то ЗК РФ определил, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут распоряжаться этими земельными участками (п. 4 ст. 20). Более того, в п. 6 ст. 3 закона «О введении в действие ЗК РФ» подчеркнуто, что не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке.

Землепользователь может добровольно отказаться от принадлежащего ему права. Право постоянного (бессрочного) пользования может быть принудительно прекращено по основаниям, предусмотренным в ст. 45 ЗК РФ:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы;
- систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;
- систематическая неуплата земельного налога;
- неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, 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, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- реквизиции земельного участка.

3.4.2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Право пожизненного наследуемого владения устанавливалось до 1 марта 2015 года в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Субъектом этого права мог быть только гражданин, которому участок предоставлялся для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и других целей. Основанием возникновения права пожизненного наследуемого владения является принятие гражданином наследства, когда в наследственную массу входит и земельный участок, принадлежавший наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения.

В первой редакции действующий ЗК РФ установил запрет на предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения

Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения, создавать иное недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (п. 2 ст. 266 ГК РФ).

ГК РФ помимо перехода прав по наследству запрещает владельцу

иные распоряжения земельным участком. Совершать сделки, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка (например, продажу, залог), землевладелец не вправе.

В тех случаях, когда земельный участок был предоставлен в пожизненное наследуемое владение для обслуживания здания, строения, сооружения, но в результате пожара, стихийных бедствий, ветхости эти объекты недвижимости были разрушены, право на земельный участок сохраняется за владельцем при условии начала их восстановления (в установленном порядке) в течение 3 лет. Уполномоченные органы вправе этот срок продлить.

Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право перевести их в собственность. Каждый гражданин может однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в пожизненном наследуемом владении земельный участок, причем взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральным законом, не допускается. Однако сборы, которые приходилось оплачивать для перевода в собственность оказывались больше стоимости самого земельного участка. Межевание участка, оформление кадастрового дела, которые являются обязательными условиями приватизации, производятся на возмездной основе. Для большинства граждан-землевладельцев эта сумма непомерно высока (зачастую стоимость кадастровых работ сравнима с рыночной стоимостью самого земельного участка с расположенными на нем садовыми домиками).

В практику приватизации земельных участков, предоставленных гражданам на праве пожизненного наследуемого владения 30 июня 2006года было внесено существенное упрощение, предусмотренное Федеральным законом №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», более известным как закон «О дачной амнистии», действие которого было продлено законодателем до 1 марта 2020года.

Процедура регистрации прав на собственность согласно ст.25 закона приобретает декларативный характер. Это означает, что для регистрации недвижимости будут признаваться документы, выданные в предшествующие периоды времени разными органами. Законом вводится новый принцип для российского права – возможность декларировать существование недвижимости и на основе декларации регистрировать свои права.

Решение о приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков гражданину, являющемуся членом садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, принимается органом местного самоуправления на основании заявления землевладельца. В заявлении гражданин по своему выбору указывает вид собственности на садовый, огородный или дачный

земельный участок (собственность гражданина, общая собственность супругов).

К заявлению прилагаются следующие документы:

- схема расположения земельного участка;
- заключение правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в котором указывается лицо, за которым закреплен указанный земельный участок, а также подтверждение об отсутствии межевых споров о нарушении границ смежных земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования.

В случае если ни один из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность ранее не обращался, орган местного самоуправления вправе запросить дополнительно следующие документы:

- удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на земельный участок, предоставленный садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;
- проект организации и застройки садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Тема4. Возникновение и прекращение прав на землю

4.1. Общие основания возникновения прав на землю.

4.1.1. Решения исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления

4.1.2. Сделки с земельными участками

4.1.3. Приватизация земли.

4.2. Основания прекращения прав на землю

4.1. Общие основания возникновения прав на землю.

Согласно п. 12 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют равный доступ для приобретения земельных участков в собственность. Наиболее распространенными основаниями приобретения прав на земельные участки являются решения уполномоченных властных органов о предоставлении земельных участков на возмездной или безвозмездной основе, сделки, а также судебные решения.

4.1.1. Решения исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков. Решением исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления осуществляется предоставление гражданам и юридическим лицам

земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Исполнительные органы государственной власти Российской Федерации, ее субъектов и органов местного самоуправления вправе распоряжаться земельными участками, находящимися соответственно в федеральной собственности, в собственности субъектов РФ и муниципальной собственности. Федеральный закон от 23.06.2014г. №171-ФЗ существенным образом изменил подход к предоставлению земельных участков. По общему правилу земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц предоставляются за плату. Бесплатно они могут предоставляться в случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами и региональными законами.

В частности, согласно ст. 39.5 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор; если земельный участок был образован в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации; по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации; гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. По указанным основаниям безвозмездная приватизация предоставленного земельного участка осуществляется однократно (ст.39.19 ЗК РФ).

Решение уполномоченных органов выступает также правовым основанием и по закреплению прав на земельные участки, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение. Содержание упраздненной ст.36 ЗК РФ, регулирующей указанный правовой вопрос было трансформировано в ст.39.20 ЗК РФ, согласно которой исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном

участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В случае, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

В течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении указанных правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

Размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении предоставленного земельного участка должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

В случае, если все помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления или на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким юридическим лицам на праве оперативного управления, такой земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений в здании, сооружении или площадь зданий, сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий, сооружений, находящихся в оперативном управлении остальных лиц.

Согласие иных лиц, которым принадлежат здания, сооружения или помещения в них, на приобретение такого земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование не требуется. В этом случае с

указанными лицами заключается соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка. Плата за сервитут устанавливается в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

4.1.2. Сделки с земельными участками

Земельные участки могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому, если они не исключены из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 260 ГК РФ). В частности, изъяты из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности: зданиями, строениями, сооружениями, в которых размещены военные суды; объектами организаций федеральной службы безопасности; воинскими и гражданскими захоронениями. Ограничены в обороте земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и могут предоставляться в частную собственность исключительно в случаях, определенных федеральными законами. Ограниченно оборотоспособные объекты могут в определенной степени отчуждаться, менять собственника. Так, ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия; предоставленные для нужд связи; занятые объектами космической инфраструктуры и др.

В большинстве случаев продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. При этом цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного :

- в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением

общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

- некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

- некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

- юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

- для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявлено о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

- земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с Земельным Кодексом.

При совершении сделок с земельными участками стороны не вправе самовольно изменять его категорию, целевое назначение или

особый режим использования (например, в охранных зонах). Такое изменение возможно только в порядке, предусмотренном земельным законодательством, и осуществляется компетентными органами государственной власти или местного самоуправления.

Распоряжение земельным участком не должно наносить ущерб окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы других лиц, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил, нормативов).

4.1.3. Приватизация земли.

Под приватизацией понимается передача государственными и муниципальными образованиями принадлежащего им имущества в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного или муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ). 21 декабря 2001 г. был принят ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ст.28 которого устанавливает обязательным условием приватизации зданий, строений, сооружений, в том числе предприятий и иных имущественных комплексов одновременную приватизацию и земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для его использования (за исключением случаев, когда соответствующие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте).

Установленная п.7.ст.3 Закона «О введении в действие ЗК РФ» норма о приватизации зданий, строений, сооружений одновременно с приватизацией земельного участка не лишает лицо, ставшее собственником недвижимости вследствие его приватизации до введения в действие ЗК РФ, права приобрести земельный участок в собственность или заключить договор его аренды.

Наличие договора аренды земельного участка, заключенного до введения в действие ЗК РФ, также не лишает собственника недвижимости права выкупить земельный участок.

Согласно ст. 39.5 ЗК РФ приватизация земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданином или юридическим лицом на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор; если земельный участок был образован в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации; по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот гражданин использовал такой

земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации; гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. По указанным основаниям безвозмездная приватизация предоставленного земельного участка осуществляется однократно (ст.39.19 ЗК РФ).

Условия приватизации предусматриваются и ряде иных специальных законов. В частности согласно п.4.ст.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки приватизируются лицами, которым они уже были выделены на правах постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования, в том числе аренды. Исключение составляет такая форма приватизации, как торги, на которые выставляются свободные от перечисленных прав земельные участки.

Фактически речь идет о приватизации земельных участков и лица, имеющие право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на участки, переоформляют их на право собственности.

Если в редакции Закона об обороте, действовавшей до 18 июля 2005 г., выкуп предоставленного в аренду земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществлялся по его рыночной стоимости, то после внесения изменений в п. 4 ст. 10 Закона выкуп земельного участка может производиться как по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, так и по цене, установленной законом субъекта РФ.

Таким образом у субъектов РФ появился выбор: устанавливать или не устанавливать своими законами выкупную цену, либо вообще отказаться от приватизации предоставленного в аренду земельного участка, дифференцировать цену в зависимости от вида сельскохозяйственных угодий; установить цену ниже или выше кадастровой стоимости.

В Краснодарском крае согласно краевому закону от 27 февраля 2006 г. № 997-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» сельскохозяйственные угодья по истечении трех лет аренды при условии их надлежащего использования приобретаются в собственность по кадастровой стоимости; по истечении 6 лет с момента заключения договора аренды - по цене, равной 80% кадастровой стоимости; через 9 лет аренды - 60%; 12 лет - 40% и через 15 лет с момента заключения договора аренды - по 20% кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Такая формулировка, видимо, направлена на то, чтобы арендатор эффективно использовал земельный участок в период аренды с тем,

чтобы приобрести его, например, через 15 лет только за 20% его кадастровой стоимости. Однако стимулирующее значение данной нормы сомнительно, так как за 15 лет, во-первых, может возрасти сама кадастровая стоимость участка, а во-вторых, может измениться закон, регулирующий условия выкупа. Так что в условиях нестабильности законодательства вряд ли найдется много желающих ждать 15 лет, чтобы дешевле выкупить земельный участок.

В Саратовской области цена приобретения арендуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения установлена в размере 10% кадастровой стоимости этого земельного участка. Аналогичная цена выкупа арендуемого земельного участка предусмотрена ст. 8.1. Закона Нижегородской области от 27 декабря 2007 г. № 195-3 «Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области». В Воронежской области в подобных случаях арендуемый земельный участок может быть приобретен арендатором в собственность по цене, равной 20% кадастровой стоимости такого участка.

Следует отметить, что объектом приватизации выступают также земельные участки из фонда перераспределения земель, находящиеся в государственной собственности субъекта Федерации. В соответствии с п. 4 ст. 10 Федерального закона об обороте земель субъекты РФ вправе принимать законы, в которых могут определять случаи предоставления таких земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам как на возмездной, так и на безвозмездной основе.

Редакция п. 7 ст. 10 Закона об обороте установила в качестве общего правила возмездный характер приобретения в собственность фермерами (равно как и сельскохозяйственными организациями) земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или (у фермеров) на праве пожизненного наследуемого владения. При этом цену, по которой продается земельный участок в этом случае, должны установить субъекты РФ своим законом, однако федеральный законодатель предусмотрел, что эта цена не должна превышать 15% кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Вместе с тем ст. 10 Закона об обороте позволяет субъектам РФ своими законами устанавливать случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Ряд субъектов Российской Федерации воспользовались данным правом и приняли законы, разрешающие бесплатную передачу гражданам земель, предоставленных им ранее на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Многие субъекты РФ определяли цену приобретения земель в указанных случаях на максимальном уровне, допускаемом федеральным законом. Однако некоторые субъекты РФ устанавливали более низкие цены. Например, в Нижегородской области в

соответствии со ст. 8 Закона от 27 декабря 2007 года № 195-З «Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области» приобретение гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки сельскохозяйственных угодий, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется по цене, равной 10% кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

В случае если собственник земельной доли отказывается от права на земельную долю, последняя переходит в муниципальную собственность, и в этом случае на земельный участок, выделенный в счет «отказной» доли законодатель предоставляет преимущественное право выкупа использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости. Законодатель возлагает обязанность органу местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

4.2. Основания прекращения прав на землю

Основания прекращения *права частной собственности* на земельные участки могут носить как добровольный, так и принудительный характер.

Право частной собственности на земельные участки прекращается добровольно при:

- отчуждении земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством (например, при продаже, дарении земельного участка);
- прекращении деятельности юридического лица (его ликвидации), использующего земельный участок на праве собственности;
- смерти гражданина и переходе права собственности на земельный участок по наследству к государству (например, при отсутствии у гражданина наследников);
- добровольном отказе собственника от своих прав на земельный участок, который 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 (абз.2.п.2 ст.53 ЗК РФ).

Основания принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки:

- обращение взыскания на земельный участок по обязательствам должника - собственника этого участка, что допускается только на основании решения суда (ст. 278 ГК РФ);
- неиспользование земельного участка в соответствии с его назначением;
- использование земельного участка с нарушением законодательства (земельный участок может быть изъят, если он используется с грубым нарушением правил рационального использования, установленных земельным законодательством);
- конфискация земельного участка - это безвозмездное его изъятие у собственника по решению суда в виде санкции за совершенное преступление;
- реквизиция земельного участка применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от угроз, возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ законодатель ввел в ЗК РФ новую главу VII.1. определяющий порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Согласно п.1. ст.56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается,

если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных п.1. ст.56.3 ЗК РФ должно быть обосновано:

- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

- международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

- лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации,

предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству таких организаций. Перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

- земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

- земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

- земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

Отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных

объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии.

В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

- осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

- направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а при отсутствии указанных адресов по почтовым адресам правообладателей изымаемой недвижимости, указанным в государственном кадастре недвижимости. В случае, если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах, указанных в настоящем пункте, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется;

- направляют копию решения об изъятии в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

-направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости

Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю заказного письма.

В случае отсутствия сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии земельного участка.

После уведомления правообладателя изымаемой недвижимости он вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления данному правообладателю проекта соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

Решение об изъятии может быть обжаловано в суд.

Статья 56.8 ЗК РФ предусматривает особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими

лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

-в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

-в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

-в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих

прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

При определении размера возмещения не подлежат учету:

- объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

- неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий,

стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

-объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

-объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

-сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:

-перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;

-прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

-прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества;

- возникновения прав в соответствии с настоящим Кодексом на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

- государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

- сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

Если договор аренды изымаемого земельного участка, договор безвозмездного пользования изымаемым земельным участком либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, а в случае, если изъятие осуществляется на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая это ходатайство, направляют уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. При этом принятие решения о прекращении указанных прав либо расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не требуется.

В соответствии с п.1.ст.45 ЗК РФ *право постоянного (бессрочного) пользования* земельным участком, *право пожизненного наследуемого владения* земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

Согласно п.3.1 ст.53 ЗК РФ для принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком на основании заявления об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного

наследуемого владения земельным участком необходимы приложить следующие документы:

- кадастровый паспорт земельного участка (при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о таком земельном участке, необходимых для выдачи кадастрового паспорта земельного участка);

- документы, удостоверяющие права на землю, а в случае их отсутствия - копия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Право на земельный участок, не зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия решения.

В случае, если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в недельный срок со дня принятия решения обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно:

1) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние,

пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании 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. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Аренда земельного участка согласно ст.46 ЗК РФ может быть прекращена по инициативе арендодателя:

- при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании 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. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается (ст.47 ЗК РФ) по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

-по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

- при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил

рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании 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. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование

Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен.

Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности, а также сохраняется за одним из членов семьи:

- работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;

- работника, принятого на обучение, на весь срок получения образования;

- 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.

Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия

акта об отмене сервитута (ст.48 ЗК РФ).

Тема5. Предоставление земельных участков под различные виды использования

5.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов

5.2. Предоставление земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности через проведение аукциона

5.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов

Согласно п.2. ст.39.3. без проведения торгов осуществляется *продажа* земельных участков:

- образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории

- образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

- образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

- образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к

имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

- образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

- на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них;

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

- предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявлено о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

- Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным

юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с Земельным кодексом.

Предоставление *на праве аренды* без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусматривается в соответствии с п.2.ст.39.6. ЗК РФ:

- юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

- юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

- юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

- для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

- для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка;

- для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации;

- предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

- образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к

имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

- земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления;

- на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

- образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

- для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

- взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

- религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

- лицу, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

- гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных

животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

- необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователю;

- необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

- земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

- необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

- для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

- для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

- для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

- юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случаях если участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов, а также если земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка при наличии в совокупности следующих условий:

-заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

-исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

-ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям нерационального или нецелевого использования ;

- на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- собственнику объекта незавершенного строительства, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного

участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

Непосредственно сам порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляемого без проведения торгов (ст.39.14. ЗК РФ) состоит из следующих процедур:

- подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

- подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости". В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

- принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости";

- обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой

расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

- осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

- подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

- заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5.2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности через проведение аукциона

В большинстве случаев предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на праве аренды или в собственность осуществляется посредством их продажи на аукционах.

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого

соответствует указанному в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства. Для указанных целей в соответствии со ст.39.18 ЗК РФ заинтересованные лица обращаются в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка. Уполномоченный орган, например комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Тема 6 . ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

6.1. Земельный налог

6.2. Арендная плата

6.1. Земельный налог

Российское законодательство устанавливает две формы платы за землю: земельный налог и арендную плату (ст.65 ЗК РФ).

Согласно п.п. 7 п.1.ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением

случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Правомерность существования исключений из принципа платности землепользования подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2013 г. N 436-О.

Исключением являются в том числе случаи использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута на основании разрешений уполномоченных органов в случаях, предусмотренных ст. 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 -5 п.1.ст.39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется бесплатно

Российское законодательство устанавливает две формы платы за землю: земельный налог и арендную плату (ст.65 ЗК РФ).

С 1 января 2006 года на территории Российской Федерации взимается только **земельный налог**, установленный главой 31 НК РФ. Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную часть местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, которые самостоятельно определяют налоговые ставки в пределах, установленных НК РФ, а также порядок и сроки уплаты земельного налога. Главой 31 НК РФ определены основные элементы налогообложения, которые обязательны для применения на всей территории России. Разъяснения по применению гл. 31 НК даются Министерством финансов РФ, а по применению положений нормативно-правовых актов муниципальных образований – финансовыми органами этих муниципальных образований. При этом возникающие споры, связанные с исчислением и уплатой земельного налога, разрешаются соответствующими налоговыми службами.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения. Гл. 31 НК РФ, определив налогоплательщиков земельного налога, связывает понятие «налогоплательщик», прежде всего, с правом на земельный участок. Данная норма соответствует ЗК РФ, в котором установлены виды прав на земельные участки. Таким образом, налогоплательщики должны иметь правоустанавливающие документы на земельные участки, являющиеся объектом налогообложения, выдаваемые органами Росрегистрации, которые ведут Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В то же время,

необходимо иметь ввиду, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним информации о существующих правах на земельные участки, налогоплательщики определяются на основании государственных актов, свидетельств и других документов, удостоверяющих права на землю и выданных как физическим, так и юридическим лицам до вступления в силу федерального закона от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости имущество», либо на основании актов, изданных исполнительными органами государственной власти либо органами местного самоуправления о предоставлении земельных участков. Указанные документы должны содержать соответствующие права на земельные участки, а не условия пользования земельным участком.

Главой 31 НК РФ установлен перечень видов земельных участков, не являющихся объектом налогообложения. К таким относятся земельные участки, изъятые из оборота, а именно на которых расположены:

- государственные природные заповедники и национальные парки;

- здания, строения, сооружения, в которых размещены для постоянной дислокации Вооруженные силы РФ, пограничные войска, другие войска и воинские формирования;

- здания, строения и сооружения, в которых размещены военные суды;

- объекты организаций федеральной службы безопасности;

- объекты организаций федеральных органов государственной охраны;

- объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- объекты, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

- объекты учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

- воинские и гражданские захоронения;

- инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах и охраны Государственной границы Российской Федерации.

К землям, исключенным из объектов налогообложения земельным налогом, относятся также земельные участки, ограниченные в обороте (ст. 389 НК РФ).

Принципиальное отличие нового земельного налога состоит в переходе к налогообложению кадастровой стоимости земельного участка, а не его площади, как это установлено законом РФ «О плате за землю». Функции ведения государственного кадастра недвижимости и кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения возложены на Федеральную службу

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Гл. 31 НК РФ устанавливается порядок определения налоговой базы по земельному налогу в отношении каждого земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При этом налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиком признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Организации, а также индивидуальные предприниматели определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке. Кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года должна быть доведена до сведения налогоплательщиков в порядке, определяемом органами местного самоуправления в срок не позднее 1 марта календарного года.

Гл. 31 НК РФ установлен порядок определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности.

Так, в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, налоговая база определяется пропорционально доле каждого налогоплательщика в общей долевой собственности. В части земельных участков, находящихся в общей совместной собственности налоговая база определяется в равных долях для каждого из налогоплательщиков, являющегося собственником данного земельного участка,

Если организация приобретает здание, то к покупателю в этом случае переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью. Здесь налоговая база определяется пропорционально его доле в праве собственности на этот земельный участок. В другом случае, если покупают здание несколько лиц, то налоговая база будет определяться пропорционально их доле в праве собственности (в площади) на это здание.

НК РФ установлены максимальные ставки земельного налога. Представительными органами муниципальных образований по всем землям налоговые ставки устанавливаются в процентах от налоговой базы в пределах максимальных ставок налога, установленных НК РФ.

Так, в отношении земель сельскохозяйственного назначения или земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса; представленные для жилищного строительства, подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, ставка устанавливается в размере не более 0,3%. По всем другим землям ставка устанавливается в размере не более 1,5%. В тоже время ставки налога могут дифференцироваться в зависимости от категории земель.

НК РФ предусмотрено, что в случае возникновения или прекращения у налогоплательщика в течение налогового периода прав на земельный участок (его доли) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности или ином вещном праве к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

В целях обеспечения администрирования земельного налога в гл. 31 НК РФ установлены нормы об обязанности органов, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра, органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органов муниципальных образований представлять в налоговые службы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектами налогообложения. В этой связи органы, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, и органы муниципальных образований должны ежегодно до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения, по состоянию на 1 января. Формы представления сведений утверждаются Министерством финансов РФ.

При применении п. 15 ст. 396 НК РФ необходимо иметь в виду, что в отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства), исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на вновь построенный объект недвижимости. При этом если срок проектирования и строительства превышает трехлетний срок вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект применяется при исчислении суммы земельного налога коэффициент 4.

В отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2, в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Если земельный участок (его доля) перешел по наследству к другому лицу, то земельный налог должен исчисляться начиная с месяца открытия наследства.

Состав налоговых льгот и налогоплательщиков, которым в соответствии с гл. 31 НК РФ предоставляются льготы по земельному налогу значительно сократился в сравнении с законом РФ «О плате за

землю»» и распространяется на небольшой круг организаций.

Так, предусмотрены льготы по налогу:

-организациям и учреждениям уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ;

- организациям в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

-религиозным организациям;

- организациям народных промыслов.

- организациям, чей уставный капитал полностью состоит из вкладов общероссийских общественных организаций инвалидов с средней численностью не менее 50 процентов.

6.2. Арендная плата

Арендная плата взимается за земли, которые переданы в пользование по договору аренды. Комплекс вопросов, связанных с взиманием арендной платы за пользование землями, которые находятся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, регулируется соответственно Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления. Изменение размера арендной платы регулируется ст. 614 ГК РФ, согласно которой порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Так, нерегулируемой является та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов. При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате. Российской Федерации размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Таким образом, размер арендной платы за земельный участок при заключении договора аренды земельного участка для указанных целей после вступления в силу Федерального закона N 171-ФЗ определяется

с учетом положений пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отмечаем, что в силу статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

При заключении договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

- с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

- с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах

застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

- с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

- с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

- с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

- с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

Тема 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

7.1. Понятие и основания ответственности в области земельно-имущественных правоотношений

7.2. Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения

7.1. Понятие и основания ответственности в области земельно-имущественных правоотношений

Для обеспечения рационального использования и охраны земель служит юридическая ответственность. Юридическая ответственность в любой отрасли права - явление многогранное и сложное. Как правовой институт ответственность за правонарушения в области использования и охраны земель включает совокупность юридических норм, устанавливающих неблагоприятные последствия и порядок их возложения на правонарушителя.

ЗК РФ включает абсолютно новую норму, определяющую основание дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения. Порядок привлечения к такой ответственности устанавливается специальным законодательством (трудовым, законодательством о государственной и муниципальной службе и др.).

Привлечение виновного к уголовной или административной ответственности не освобождает от обязанности устранить земельное правонарушение и возместить причиненный им вред.

Земельное правонарушение можно определить как виновное противоправное деяние, нарушающее правовые нормы, регулирующие отношения в области использования и охраны земель.

Общим объектом являются отношения в области использования и охраны земель. В качестве специальных объектов могут быть выделены отношения собственности, землевладения, землепользования (например, при самовольном занятии земельного участка); установленный порядок использования и охраны земель (например, при использовании земельного участка не по назначению).

Объективную сторону образует противоправное деяние, которое выражается в противоправных действиях (например, захламление земель) или в противоправном бездействии (например, невыполнение мероприятий по охране земель).

Субъектом земельных правонарушений могут быть любые физические (российские, иностранные граждане, лица без гражданства) и юридические лица. Нередко ответственность несут специальные субъекты - должностные лица органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Субъектами земельных правонарушений являются как

«непосредственные» лица, которым земельные участки предоставлены на законном основании (например, при использовании землевладельцем земельного участка способами, приводящими к ухудшению его качества), так и «сторонние» (например, при самовольном занятии земельного участка).

Субъективная сторона земельных правонарушений характеризуется виной правонарушителя, т.е. наличием неосторожности или умысла.

За земельные правонарушения законодательство предусматривает административную, уголовную, гражданскую и дисциплинарную ответственность.

7.2. Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения

Основная форма гражданско-правовой ответственности - возмещение убытков. Причиненный гражданами и юридическими лицами вред подлежит возмещению в полном объеме во всех случаях (п. 1 ст. 46 ЗК РФ).

Поскольку земля является не только недвижимостью, но и объектом природы, часто земельные правонарушения наносят ущерб не только конкретным собственникам, землевладельцам, землепользователям, но и окружающей среде (в том числе и земле как части экосистемы).

Убытки, причиненные земельными правонарушениями, выражаются для отдельных собственников, землевладельцев, землепользователей в порче земельных участков, невозможности использовать их по целевому назначению и др. Размер причиненных убытков доказывает непосредственно лицо, в имущественной сфере которого они возникли.

Несколько иной порядок (методика) расчета установлен для исчисления ущерба, причиненного земле как природному объекту. Существование специальной методики связано с тем, что земля - это часть окружающей среды, не имеющей экономической стоимости. Особенностью определения размера возмещения убытков (ущерба), причиненных земельными правонарушениями, является применение во многих случаях такс, методик.

Определение размера вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, осуществляется исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных восстановительных работ. При их отсутствии - в соответствии с таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, утвержденными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное

управление в области охраны окружающей среды.

Согласно п. 3 ст. 76 ЗК РФ приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Тема8. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- 8.1. Договор купли-продажи земельного участка
- 8.2. Договор аренды земельного участка
- 8.3. Договор дарения
- 8.4. Залог земельного участка (ипотека)
- 8.5. Договор мены земельного участка
- 8.6. Наследование земельных участков

8.1. Договор купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка является одним из самых распространенных оснований перехода права собственности на земельный участок.

Заключение договора купли-продажи и возникающие из договора отношения регулируются ЗК РФ (в частности, ст. 37), ГК РФ (п. 7 гл. 30), а также специальным законодательством. Новое земельное законодательство внесло принципиальные изменения в сферу регулирования договора купли-продажи земельного участка. П. 5 ст. 1 ЗК РФ закрепил принцип единства правовой судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов. Согласно п.4 ст.35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, производится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Из этого правила есть два исключения. Возможно отчуждение части здания или строения без земельного участка, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью участка, а также можно совершить сделку по отчуждению здания или строения без земли, если земельный участок изъят из оборота.

Когда здание, строение, сооружение являются предметом права общей собственности, последствием отчуждения доли в праве

собственности на объект недвижимости является одновременное отчуждение доли и в праве собственности на земельный участок. В этом случае размер указанной доли в праве собственности на землю пропорционален доле в праве собственности на объект недвижимости, находящегося на данном земельном участке.

Согласно п.1.ст.35 ЗК РФ и п.3. ст.552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Переход права собственности на земельный участок по договору к покупателю подлежит государственной регистрации (ст.551 ГК РФ). Порядок государственной регистрации регулируется федеральным законом от 13 июля 2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Договор купли-продажи земельных участков, предназначенных под жилую застройку и расположенных на землях поселения, должен заключаться с победителем торгов. Земельные торги предусматривают дополнительные требования (обязанность благоустроить территорию общего пользования, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, соблюдение сроков строительства объектов недвижимости и др.). Особые условия и специальный порядок установлены для заключения договора купли-продажи в ходе приватизации земли.

При характеристике предмета договора важно отметить, что площадь продаваемого земельного участка не может быть меньше минимального размера, установленного в соответствии с нормативными правовыми актами органов государственной власти или местного самоуправления для земель данного целевого назначения и разрешенного использования. Иначе в проведении государственного кадастрового учета земельного участка будет отказано.

Согласно ст.555 ГК РФ существенным условием договора купли-продажи земельного участка является также цена, которая не может быть меньше кадастровой стоимости.

Цена договора купли-продажи земельного участка устанавливается соглашением сторон. Стороны могут обратиться к оценщику, одним из направлений деятельности которого является определение рыночной стоимости имущества.

Современное законодательство ввело такую категорию, как

кадастровая оценка земельного участка, которая проводится в целях установления его кадастровой стоимости. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости. Правительством РФ 8 апреля 2000 г. были утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

С 2020 года согласно Федеральному закону от 3 июля 2016 года «О государственной оценке кадастровой стоимости» будет осуществляться исключительно бюджетными организациями. Одной из причин такого перехода от услуг коммерческих оценочных агентств к государственным услугам обусловлены массовыми случаями оспариваний результатов кадастровой стоимости земельных участков как объектов налогообложения, по результатам которых в 70 процентах случаев кадастровая стоимость оказывалась необоснованно завышенной и даже превосходила рыночную стоимость земельных участков.

Согласно п.3. ст.14 Закона бюджетное учреждение не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности в организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации, в распоряжении которых имеется соответствующая информация.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости

обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии путем:

- размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

- размещения извещения на своих информационных щитах;

- направления информации в орган регистрации прав для размещения извещения на информационных щитах органа регистрации прав, а также в фонде данных государственной кадастровой оценки;

- направления информации в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение трех рабочих дней со дня официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее 1 декабря года проведения государственной кадастровой оценки направляет его копию (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), а также экземпляр отчета, составленного на электронном носителе в форме электронного документа, в орган регистрации прав для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости и размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Передача земельного участка продавцом и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Специальные требования к договорам купли-продажи земельных участков предусмотрены в ст.37 ЗК РФ. Так согласно п.1.ст.37 ЗК РФ продавец земельного участка должен предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок. В обязанности продавца входит также сообщить покупателю иные исчерпывающие сведения о земельном участке (п.3.ст.37 ЗК). В случае, если он не выполнит этого требования, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков.

ЗК РФ признает недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка. Нельзя предусмотреть в договоре право продавца выкупить земельный участок. Не допускается ограничение права покупателя распоряжаться земельным участком после его приобретения в части ограничения на ипотеку, передачи участка в аренду и совершения иных сделок с ним. Наконец, в договоре не могут содержаться положения, которые бы ограничивали ответственность продавца, если третьи лица предъявят права на земельный участок.

8.2. Договор аренды земельного участка

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.

Требования к рекультивации земель и земельных участков устанавливаются в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Заключенный с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен

предусматривать обязанность указанного юридического лица обеспечить подготовку в отношении такого земельного участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.

Договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок :

- от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений,;
- до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;
- двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;
- от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или

ведения дачного хозяйства;

- до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- действия охотохозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотохозяйственное соглашение;

- действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

- определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

- не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

- превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами;

- на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства;

- на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

- на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

- на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

- на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

- на срок в пределах минимального срока или максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок или максимальный срок аренды земельного участка;

- на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом.

В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **не имеет преимущественного права на заключение на новый срок** договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

8.3. Договор дарения

Нормы гл. 32 ГК РФ регулируют порядок совершения договоров дарения земельных участков. Граждане и юридические лица–собственники земельных участков имеет право дарить земельный участок или его часть. Данное право было закреплено в п.3. Указа

Президента РФ от 27 октября 1993г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». Это вид безвозмездного договора, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

В договоре должны быть указаны признаки, индивидуализирующие земельный участок. Это означает что земельный участок должен пройти государственный кадастровый учет, в результате которого земельному участку присваивается кадастровый номер, указывается его площадь, целевое назначение, цели использования размещенных на нем объектов недвижимости с указанием их принадлежности на праве собственности дарителю или иному лицу. К договору прилагаются выписка из межевого плана земельного участка; отчет об оценке кадастровой стоимости земельного участка, выданный районным или городским отделением Росреестра, сводная ведомость оценки строений, помещений, сооружений, расположенных на земельном участке требования залогодержателя по задолженности в случае, если предмет договора передан в залог; копии договоров аренды или залога, заключенных дарителем с арендатором или залогодержателем.

На дарителя возлагается обязанность проинформировать одариваемого о наличии и характере имеющихся земельных споров по поводу участка или об их отсутствии. Одариваемый должен быть осведомлен о наличии сервитутов; передаче земельного участка или его части в аренду третьему лицу или в залог. В договоре должны быть также отражены установленные в отношении земельного участка ограничения. На одаряемого возлагается обязательство соблюдать права третьих лиц, вытекающих из сервитутов и договорных отношений с дарителем.

8.4. Залог земельного участка (ипотека)

Залог земельного участка (ипотека) регулируется федеральным законом от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке согласно ст.8 закона «Об ипотеке». В ст.9 закона установлены существенные условия договора. В договоре должны быть указаны предмет ипотеки (наименование, местоположение т.е почтовый адрес; кадастровый номер; размещенные на нем объекты недвижимости, если таковые имеются; площадь участка в квадратных метрах; основное целевое назначение категории земель, в составе которой находится участок; в чьем ведении находится эти земли и цель использования земельного участка, а также размер, срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой).

Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации. К договору об ипотеке должна быть приложена копия плана (чертежа

границ) этого участка. Права залогодержателя могут быть удостоверены закладной.

В ст. 62 закона об ипотеке указаны виды земельных участков, которые могут быть предметом ипотеки, а именно: земельные участки, предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения), а также земли сельскохозяйственного назначения, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевые земельные участки личных подсобных хозяйств. Если эти земельные участки находятся в общей долевой или совместной собственности, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Федеральным законом не допускается ипотека земель, находящихся в государственной собственности. Кроме того, не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения разрешенного использования.

Залогодатель вправе произвести отчуждение заложенного земельного участка третьему лицу только с согласия залогодержателя, если иное не установлено договором. Отчуждение земельного участка допускается, если такое право предусмотрено. В любом случае залогодатель может завещать заложенное имущество.

При нарушении договора об ипотеке взыскание на заложенный земельный участок обращается в судебном порядке путем проведения торгов.

В договоре об ипотеке необходимо указать право, в силу которого земельный участок, являющийся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, т.е. право собственности, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованный земельный участок должен быть определен в договоре об ипотеке так же, как если бы он сам являлся предметом ипотеки, с указанием срока аренды.

Оценка предмета ипотеки – земельного участка должна быть осуществлена в соответствии с требованиями ст.67 закона об ипотеке и с указанием в договоре в денежном выражении. Оценка земельного участка не может быть установлена в договоре ниже кадастровой стоимости земельного участка.

Предусмотрена возможность удостоверения права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по

договору об ипотеке закладной. Закладная является ценной бумагой. Она удостоверяет два вида прав ее законного владельца: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на имущество, обремененное ипотекой. Закладная составляется залогодателем. Он и является обязанным по закладной. Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после ее государственной регистрации. Практическое значение закладной заключается в значительном упрощении процедуры оборота недвижимости при ипотеке. Передача прав по закладной и залог закладной осуществляется в соответствии с процедурами, предусмотренными ст.48 и 49 закона об ипотеке. Согласно п.1 ст.48 передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме. Передача прав по закладной влечет последствия уступки требований (цессии). При передаче прав по закладной лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце. Передача прав по закладной другому лицу означает передачу тем самым этому же лицу всех удостоверенных ею прав в совокупности.

На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. На эти здания не распространяется право залога, и залогодатель может распоряжаться ими (п.1.ст.65 закона об ипотеке). Однако, вполне возможно, что строительство залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения повлечет ухудшение участка как предмета обеспечения обязательств. Тогда залогодержатель, вправе в соответствии с п.2. ст.450 ГК РФ, потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание, строение. Возведение зданий или сооружений на заложенном земельном участке, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в том случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

Согласно ст.40 закона об ипотеке допускается возможность обременения заложенного земельного участка правами других лиц при соблюдении определенных условий. Залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенный земельный участок в аренду, передавать во временное безвозмездное пользование и предоставлять право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут).

При нарушении договора об ипотеке взыскание на заложенный земельный участок обращается в судебном порядке путем проведения торгов.

8.5. Договор мены земельного участка

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ Земельный кодекс был дополнен новой главой V.2., регулирующей обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Статья 39.21. Согласно ст.39.21 ЗК РФ обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

- земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

- земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

Здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены. В случае, если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов.

Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков.

При заключении договора мены земельных участков земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При заключении договора мены земельных участков в соответствии с настоящей статьей цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого

имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной,

В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

Момент перехода права собственности на обмениваемые земельные участки определен в ст.570 ГК РФ. Право собственности на полученные в порядке обмена земельные участки переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательство по передаче участков исполнены обеими сторонами. После исполнения обязательств по договору мены земельных участков переход права собственности на них подлежит государственной регистрации.

8.6. Наследование земельных участков

Ст. 1181 ГК РФ специально регулирует вопросы наследования земельных участков. Наследодателями земельных участков могут быть собственники или лица, обладающие правом пожизненного наследуемого владения на земельные участки.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения.

В ст. 1182 ГК РФ отражены особенности раздела земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности. Раздел осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения.

При невозможности раздела земельного участка он переходит к наследник, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Остальным наследникам выплачивается компенсация. В случае если никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляется наследниками на условиях общей долевой собственности.

В качестве критерия, определяющего возможность раздела земельного участка, ст.1182 ГК РФ указывает на установленный минимальный размер земельного участка. Согласно п.1.ст.33 ЗК РФ

установление предельных, т.е. максимальных и минимальных размеров земельных участков, которые предоставляются гражданам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относится к компетенции субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Нормы площадей земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются в законах субъектов РФ. Нормы площадей земельных участков для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства должны определяться в правовых актах органов местного самоуправления.

Наследодателями земельных участков могут быть собственники или лица, обладающие правом пожизненного наследуемого владения на земельные участки.

В соответствии с федеральным законом от 15 апреля 1998 г. «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются только по закону (ст. 30) - эта норма не распространяется на участки, принадлежащие гражданам на праве собственности.

Свои особенности имеет наследование имущества фермерского хозяйства. В соответствии со ст.1179 ГК РФ после смерти любого члена фермерского хозяйства наследство открывается и наследование осуществляется на общих основаниях с соблюдением при этом правил ст.253-255 и 257-259 ГК РФ. Если наследник умершего члена фермерского хозяйства сам членом этого хозяйства не является, он имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в имуществе, находящемся в общей совместной собственности членов хозяйства. При отсутствии соглашения между членами хозяйства и указанным наследником об ином доля наследодателя в этом имуществе считается равной долям других членов хозяйства.

Если среди наследников отсутствуют члены этого фермерского хозяйства земельный участок передается одному из наследников имущества умершего, изъявившего желание вести крестьянское хозяйство. При наличии нескольких таких наследников земельный участок в силу того, что он не подлежит разделу и наследуется единым клином кем то одним из наследников, который в свою очередь выплачивает денежную компенсацию остальным наследникам данной очереди.

При отсутствии наследников, желающих вести крестьянское хозяйство, земельный участок передается по наследству в размерах, установленных для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства или животноводства. Эти особенности наследования земельных участков обусловлены необходимостью сохранить единый земельный массив крестьянского (фермерского) хозяйства, не

допустить его раздела, в результате которого ведение хозяйства по причине малоземельности станет невозможным.

Тема9. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ СПОРОВ

9.1. Понятие и виды земельно-имущественных споров

9.2. Стадии рассмотрения земельных споров

9.1. Понятие и виды земельно-имущественных споров

ЗК РФ установил в ст.64 судебный порядок разрешения споров. Установление такой нормы, с одной стороны, позволит в значительной мере исключить самоуправство властных органов; с другой - затянет во времени разрешение земельных споров. Согласно п.2. ст.60 ЗК РФ ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, несоответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в сфере использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд. Земельные споры рассматриваются судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с их подведомственностью, установленной гражданским процессуальным и арбитражным процессуальным законодательством.

Земельное законодательство не исключает также и административный порядок разрешения споров. Так, земельные споры, если они отданы на разрешение административных органов одной из сторон до принятия дела к производству рассматриваются в административном порядке. Однако достаточно часто при административном порядке разрешения земельных споров исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления непосредственно сами выступают стороной спора, так как сами основания или изменения земельных отношений характеризуются властными распоряжениями этих же органов о землеотводе, изъятии земель, земельном контроле, землеустройстве. Принятое административным органом решение может быть обжаловано в судебном порядке.

Земельный спор – это доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия всех участников земельных отношений.

Предметом земельного спора может быть любая конфликтная ситуация, связанная с земельными участками, их границами, размерами, отводом, изъятием, платежами, правилами застройки, использования и т.д.

Сторонами в спорах, помимо собственников земли, других землепользователей, могут быть юридические и физические лица, нарушившие их права и законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Земельные споры могут быть классифицированы по объекту, субъекту спора и другим основаниям. Условно их можно разделить на несколько категорий.

1. Споры, возникающие по поводу представления земельных участков. Они бывают следующих разновидностей:

а) по поводу нарушения правил предоставления земельных участков. Так, решения о предоставлении земель под строительство объектов, затрагивающих экологические интересы населения, должны приниматься с учетом волеизъявления населения;

б) по поводу нарушения границ землепользователей при отводе земельных участков и в ходе самого землепользования.

2. Споры между садоводческим товариществом и его членами, споры членов товарищества между собой, а также споры между супругами, в том числе и бывшими, по поводу раздела земельного участка или определения порядка пользования этим участком.

3. Споры об отмене государственной регистрации права на земельный участок или сделки с ним, о сервитутах на земельные участки, об обращении взыскания на заложенный земельный участок.

4. Споры о возмещении убытков, причиненных изъятием земельных участков, выкупом или временным занятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий и учреждений.

5. Земельные споры, возникающие в связи с земельно-планировочными работами. Специфика этих споров заключается в том, что ответчиками здесь, как правило, являются органы государственной власти, которые осуществляют в отношении этих земель свои земельные правомочия.

6. Споры о признании неправомерным отказа местной администрации в предоставлении земельного участка, в том числе для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, сенокосения, выпаса скота.

7. Споры о признании неправомерными решения местной

администрации по прекращению права собственности и иных прав на землю.

8. Споры по поводу решений местной администрации о предварительном согласовании места размещения объекта, для строительства которого потребуется изъятие земельного участка.

9. Споры по разделу земельного участка, как совместно нажитого супружеской парой недвижимого имущества.

10. Споры по возмещению убытков, причиненных в результате неправомерного занятия земельного участка, его загрязнения, порчи и других нарушений прав собственников земельных участков и землепользователей.

9.2 Стадии рассмотрения земельных споров

Процессуальный порядок рассмотрения земельных споров можно подразделить на следующие стадии

1. Обращение в суд заинтересованной стороны за защитой своего нарушенного земельного права. С момента регистрации искового заявления с приложенными документами в судах общей юрисдикции дело должно быть рассмотрено в течение 1 месяца, в арбитражных судах - в течении 2 месяцев.

2. Возбуждение дела о рассмотрении земельного спора в суде.

3. Стадия судебного разбирательства

4. Принятие решения по делу.

5. Исполнение судебного решения в соответствии с нормами федерального закона от 21.07.1997 №119-ФЗ «Об исполнительном производстве». Исполнению подлежит лишь то решение по земельным спорам, которое вступило в законную силу, т.е. прошло кассационный пересмотр или истек срок на кассационное обжалование этого решения

Каждая из сторон земельного спора вправе обжаловать вынесенное по данному спору решение суда.

Законодатель предусматривает для спорящих сторон разрешить возникший конфликт в третейском суде (п.2.ст.64 ЗК РФ).

Тема 10. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

10.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

10.2. Особенности регулирования купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения

10.3. Купля-продажа долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

10.4. Договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

10.5. Договора аренды земельных долей

10.6. Правовые проблемы выдела земельной доли в натуре

10.7. Правовая судьба не востребованных земельных долей

10.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

Первенствующее значение среди всех категорий земель занимают земли сельскохозяйственного назначения, что объясняется их социально-экономической важностью и незаменимостью как средства производства в сельском хозяйстве.

Выделение категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения связано с одним из важнейших принципов земельного законодательства – целевым назначением земель, в соответствии с которым в дальнейшем осуществляется их использование. Именно руководствуясь указанным принципом как основанием, производится разделение всех земель на соответствующие категории.

В юридической литературе отмечается, что институт «категории земель» в России уникален, в правовых системах других государств он отсутствует (за исключением государств – правопреемников республик, ранее входивших в состав СССР). Прототипы некоторых категорий земель появились еще до революции 1917 года: специальное правовое регулирование существовало для казенных (посессионных) земель (прототип современной категории земель промышленности и иного специального назначения), а также для городских земель, которые предписывалось ограничивать от иных земель посредством утверждения генеральных планов. Вместе с тем в досоветский период возобладало регулирование земельных отношений преимущественно на основе критерия сословного положения правообладателей земельных участков (а не назначения земельных участков).

Следует отметить, что указание на категорию земель сельскохозяйственного назначения появляется и в первых актах советского земельного законодательства, хотя самого термина «категория земель» в законодательстве тогда не существовало. Так, в Постановлении СНК РСФСР от 4 декабря 1917 г. «О земельных комитетах и об урегулировании ими сельскохозяйственных отношений» говорится о землях сельскохозяйственного пользования, в ст. 20 Декрета ВЦИК от 19 февраля 1919 г. «О социализации земли» - о праве пользования землей для сельского хозяйства.

В ст.3 Земельного кодекса РСФСР 1922 г. говорилось, что все земли сельскохозяйственного назначения, а также могущие быть использованными для сельскохозяйственного производства, составляют единый государственный земельный фонд, который находится в заведывании Народного Комиссариата Земледелия и его местных органов. Из этого положения можно сделать вывод, что единый государственный земельный фонд состоит *только из земель*

сельскохозяйственного назначения. Вместе с тем Кодекс был достаточно противоречивым.

Согласно ст. 144 с изданием Кодекса все земли внутри действующей городской черты признавались городскими землями. В ст. 5 Кодекса предусматривалось, что все земли, *остающиеся* в едином государственном земельном фонде *после предоставления* из него земель в непосредственное пользование трудовых земледельцев и их объединений, городов и поселений городского типа, составляют земли непосредственного государственного владения и *являются государственными земельными имуществами.* Получается, что эти государственные земельные имущества представляют собой некий аналог современных земель запаса. Далее в ст. 158 Кодекса указывалось, что по мере предоставления государственных земельных имуществ в постоянное пользование трудовых земледельцев и их объединений они исключаются из состава государственных земельных имуществ и перечисляются *в состав земель трудового пользования.* Получается, что наряду с землями сельскохозяйственного назначения в составе единого государственного земельного фонда имелись также городские земли, государственные земельные имущества и *земли трудового пользования.*

В Общих началах землепользования и землеустройства 1928 г., утвержденных Постановлением ЦИК СССР от 15 декабря 1928 г., были выделены следующие земли:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли специального назначения – для специальных целей, не сельскохозяйственного характера;
- городские земли;
- земли государственного запаса.

Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 г. классифицировали земли по основному целевому назначению на шесть категорий, поставив на первое место земли сельскохозяйственного назначения. Эти же категории воспроизведены в Земельном кодексе 1970 г., согласно ст. 4 которого единый государственный земельный фонд состоит из:

- 1) земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных в пользование колхозам, совхозам и другим землепользователям для сельскохозяйственных целей;
- 2) земель населенных пунктов (городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земель промышленности, транспорта, курортов, заповедников и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земель государственного лесного фонда;
- 5) земель государственного водного фонда;
- 6) земель государственного запаса.

Затем такая же в основном классификация земель была дана в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик о земле

1990 г., в Земельном кодексе РСФСР 1991 г. и в современном Земельном кодексе РФ от 25 октября 2001 г., с той лишь разницей, что начиная с Основ 1990 г. к названным выше категориям добавились земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко - культурного назначения.

Как в нормативных правовых актах советского периода, так и в действующем Земельном кодексе 2001 г. (ст. 77) к землям сельхозназначения традиционно относили земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. В Кодексе 2001 г. добавился еще один критерий - нахождение этих земель за границами населенного пункта (в литературе на этот признак земель сельскохозяйственного назначения указывалось и ранее).

В соответствии с используемой в советское время земельно-учетной терминологией «сельскохозяйственные угодья составляют основную часть земель сельскохозяйственного назначения, что и определяет специфические черты их правового режима. Под сельскохозяйственным угодьем понимается земельный участок, используемый в сельском хозяйстве как главное средство производства: пашня, залежь, многолетние насаждения (без лесной площади), сенокосы и пастбища».

Наряду с сельскохозяйственными угодьями согласно ст. 77 ЗК РФ 2001 г. в состав земель сельскохозяйственного назначения входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В Государственном докладе о состоянии и использовании земель Российской Федерации указывается, что к категории земель сельскохозяйственного назначения относятся используемые и потенциально пригодные к использованию в сельскохозяйственном производстве земли, которые по определенным объективным или субъективным причинам временно не используются, в том числе земли фонда перераспределения, а также земли сельскохозяйственного назначения, которые не могут использоваться в качестве средства производства в сельском хозяйстве, т.е. занятые производственными объектами, коммуникациями и внутрихозяйственными дорогами.

Анализ высказанных в литературе точек зрения и действующего законодательства позволяет прийти к выводу о целесообразности уточнения понятия земель сельскохозяйственного назначения, данного в ст. 77. Недостатки этого определения состоят в следующем:

В анализируемом определении земли сельскохозяйственного назначения отграничены лишь от земель населенных пунктов (земли, находящиеся за границами населенных пунктов), но не отграничены от

земель иных категорий, в составе которых, как говорилось выше, могут быть земельные участки сельскохозяйственного использования, формально подпадающие также под категорию земель сельскохозяйственного назначения (по признаку – «предоставленные для нужд сельского хозяйства»). Вместе с тем следует согласиться с авторами, считающими, что критериями отнесения земель к землям сельскохозяйственного назначения как самостоятельной категории следует считать два основных признака: предназначение этих земель для нужд сельского хозяйства и отграничение данных земель от всех иных категорий земель.

Что касается такого признака, как «предназначение для нужд сельского хозяйства», то он вообще является слишком неопределенным, поскольку любые земельные участки «теоретически» могут при соответствующих условиях быть использованы для нужд сельского хозяйства. К последним также могут быть отнесены и земельные участки в составе других категорий.

С учетом изложенного, пункт 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ может быть сформулирован следующим образом: «Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, не относящиеся к иным категориям земель, а также предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе земли фонда перераспределения».

На сегодняшний день нет ясности и в вопросе о видах разрешенного использования применительно к землям сельскохозяйственного назначения. Земельный кодекс РФ в ст. 78 говорит не о «разрешенном использовании», а просто об «использовании» земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей. Кроме того, в ст. 78-82 упоминается об использовании земель сельскохозяйственного назначения для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, для сенокосения, выпаса скота, для ведения фермерского и личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и дачного строительства и т.п.

Все ли из перечисленного является видами разрешенного использования либо здесь имеет место смешение разрешенного использования и форм ведения сельскохозяйственного производства? По нашему мнению, справедливым является именно второе предположение, ведь и сельскохозяйственная организация, и фермерское хозяйство, а иногда и граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, используют земельные участки похожим образом – для выращивания сельскохозяйственной продукции, размещения производственных объектов, выпаса скота и т.п. Поэтому говорить, что ведение фермерского хозяйства, ведение ЛПХ,

садоводство, животноводство, огородничество и т.п., - это *разные* виды разрешенного использования, на наш взгляд, неверно, хотя на практике сложился именно такой подход. Соответственно, особенности использования и оборота земельных участков, предоставленных для отдельных видов «разрешенного использования» (в сложившемся понимании), определяются нормами специальных федеральных законов: «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О личном подсобном хозяйстве», «О садоводческих, огороднических, дачных и иных некоммерческих объединениях граждан».

Следует отметить, что по общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (п. 9 ст. 1, п. 2 и п. 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ). Однако для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются (п. 6 ст. 36 ГрадК РФ). Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7 ст. 36 ГрадК РФ).

10.2. Особенности регулирования купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения

Несмотря на потенциальную возможность совершения различных гражданско-правовых сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения, в Законе об обороте земель регламентированы лишь договоры купли-продажи и аренды. О других сделках в Законе говорится лишь применительно к земельным долям (ст.12-14).

Следует подчеркнуть, что специфика самого объекта регулирования в силу его природного происхождения, незаменимости и особой значимости обуславливает особенности оборота земельных участков и земельных долей. В связи с этими факторами договорный метод в регулировании земельного оборота не может означать абсолютную свободу земельного собственника. В литературе указывается, что положение Гражданского кодекса РФ о мере допущения земельного оборота следует толковать как возможность для собственника земельного участка заключать любые виды сделок, но заключать их по особым правилам, установленным в земельном законе, которые бы не противоречили ГК РФ, но минимизировали отрицательные социально-экономические последствия, которые могут возникнуть в результате формирования свободного (не регулируемого государством) земельного рынка.

Несмотря на развитие рыночных отношений, установленные в гражданском законодательстве неограниченные свободы в совершении сделок не могут полностью распространяться на оборот сельскохозяйственных земель.

Одной из особенностей оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения является установление правила о преимущественном праве субъекта РФ (а в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ, - муниципальных образований) на приобретение таких земельных участков при их возмездном отчуждении. Статья 8 Закона об обороте, посвященная купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, по существу регулирует отношения по продаже земельных участков, находящихся в частной собственности, так как основное ее содержание – это определение порядка реализации права преимущественной покупки земельного участка субъектами РФ либо муниципальными образованиями.

Согласно п. 2 ст. 8 Федерального закона об обороте продавец земельного участка сельскохозяйственного назначения в извещении о намерении продать земельный участок обязан указать цену, размер, местоположение продаваемого земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Такой срок не может быть более чем девяносто дней.

Пункт 4 ст. 8 Закона об обороте земель определяет последствия совершения сделки купли-продажи земельного участка с нарушением преимущественного права покупки. В первоначальной редакции этой нормы указывалось, что в таких случаях субъект РФ или муниципальное образование могли требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке в течение года с момента государственной регистрации сделки. Уже здесь законодатель допустил отступление от нормы ст. 250 ГК РФ, где установлен не годичный, а лишь трехмесячный срок для совершения таких действий. Но Федеральный закон от 18 июля 2005 г. пошел еще дальше, установив, что сделка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Любая идентификация земельного участка, даже ранее включенного в оборот, производится в соответствии с правилами Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. При отсутствии этих данных в договоре в соответствии со ст. 554 ГК РФ договор считается незаключенным.

Следующим после предмета существенным условием договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения является цена продаваемого участка. При отсутствии в договоре

согласованного сторонами условия о цене земельного участка договор считается незаключенным ст. 555 ГК РФ.

Как упоминалось выше, Закон об обороте ограничивает субъектный состав участников сделки купли-продажи. Сельскохозяйственные земли согласно абз. 2 ст. 3 не могут приобретены в собственность иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами, лицами без гражданства, а также юридическими лицами, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

10.3. Купля-продажа долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

В настоящее время преобладающая часть сельскохозяйственных угодий, приватизированных в начале 1990-х годов, продолжает оставаться в общей долевой собственности граждан. Одним из возможных способов распоряжения конституционным правом на землю сельскохозяйственного назначения является отчуждение земельной доли гражданами посредством купли-продажи.

Договор купли-продажи доли в праве общей собственности имеет некоторые особенности по сравнению с договором купли-продажи земельного участка. Первая обусловлена самим предметом договора - долей в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, которая имеет лишь количественное выражение. Поэтому определение предмета договора будет заключаться в указании размера доли и описании земельного участка, являющегося объектом права общей долевой собственности. Вторая особенность связана с определением цены права на долю в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, расчет которой осуществляется исходя из общей стоимости всего общедолевого земельного участка с учетом размера отчуждаемой доли. Третья особенность состоит в том, что не требуется оформления и подписания передаточного акта на отчуждаемую неиндивидуализированную долю в праве общей долевой собственности.

С принятием Федерального закона от 18 июня 2005 г., которым были внесены существенные дополнения в Закон об обороте земель, порядок совершения сделок с земельными долями существенно изменился. В частности, применительно к сделке купли-продажи земельной доли (доли в праве общей собственности) установлено, что без выдела в натуре долю можно продать лишь определенным субъектам, имеющим преимущественное право на приобретение доли. При рассмотрении этого вопроса мы будем пользоваться этим термином, который используется в Законе, хотя правильнее было бы говорить не о преимущественном, а об *исключительном* праве определенных субъектов, так как никому иному продать земельную

долю без выдела ее в натуре невозможно, о чем уже говорилось в юридической литературе.

Закон от 18 июля 2005 г. отменил преимущественное право субъекта РФ на выкуп земельной доли. Теперь согласно абз. 2 п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель собственник земельной доли вправе продать ее без выделения земельного участка в натуре другому сособственнику, а также сельскохозяйственной организации или гражданину-члену крестьянского (фермерского) хозяйства использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

При реализации «преимущественного» (исключительного) права сельскохозяйственными организациями и фермерами сложности на практике вызвал вопрос о том, *как толковать условие «использования» ими земельного участка*. Исходя из смысла данной формулировки, указанные хозяйствующие субъекты должны использовать именно тот земельный участок, доля в праве на который приобретается ими. При этом Закон не уточняет оснований использования земельного участка.

Многочисленные примеры из судебной практики свидетельствуют об отказе в регистрации договоров купли-продажи земельных долей именно по основаниям отсутствия надлежащего документального подтверждения факта использования земельного участка, находящегося в долевой собственности, сельскохозяйственной организацией или фермером. При этом нужно различать ситуации, когда сельскохозяйственные организации *фактически* пользуются земельным участком, находящимся в долевой собственности, *без какого-либо договора либо по договору аренды, заключенному на срок более одного года, не зарегистрированному в установленном порядке*. Такое фактическое пользование действительно не должно порождать преимущественного права покупки земельной доли в используемом земельном участке.

Несколько иная ситуация, на наш взгляд, существует, когда сельскохозяйственные организации пользуются общедолевым земельным участком по ранее заключенному *договору аренды земельных долей*. Признавая такие договоры незаключенными, суды и в таких случаях считают, что использование не выделенных *юридически* в земельный участок земельных долей, не может служить правовым подтверждением использования общедолевого земельного участка.

10.4. Договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Предметом договора аренды земель сельскохозяйственного назначения могут быть только земельные участки, прошедшие кадастровый учет. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее

передаче арендатору в качестве объекта аренды. Если эти данные в договоре не указаны, то условие об объекте аренды считается несогласованным сторонами, а договор аренды признается незаключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Предмет договора характеризует не только местоположение земельного участка, но и его размер. Закон об обороте земель ограничивает площадь сельхозугодий, которые могут находиться в собственности одного лица на территории одного муниципального образования (п. 2 ст. 4), однако площадь земель, которые находятся в аренде, не ограничивается.

Статья 9 Федерального закона об обороте земель регламентирует особенности аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности. Специфика такого договора заключается в особенностях самого объекта аренды – земельных массивов бывших колхозов и совхозов, приватизированных в общую собственность граждан и переданных ими в аренду реорганизованным сельскохозяйственным организациям. Особенности субъектного состава договора заключается в множественности лиц на стороне арендодателя – владельцев земельных долей, которых десятки, сотни, а крупных сельскохозяйственных организациях даже тысячи. Вместе с тем эта статья касается и земельных участков, находящихся в индивидуальной частной собственности (например, собственности юридического лица или главы фермерского хозяйства).

Условие о размере арендной платы по договору аренды вновь образованного (выделенного) земельного участка как объекта недвижимости согласно ст. 654 ГК считается существенным условием, и при его отсутствии договор считается незаключенным. Условия о размере арендной платы могут быть определены решением общего собрания участников долевой собственности (ст. 14 Закона об обороте земель). Преимущественно арендная плата по земельным участкам сельскохозяйственного назначения устанавливается в виде определенного процента от произведенной сельскохозяйственной продукции в стоимостном выражении или в натуре. Размеры арендной платы за земельный участок предопределяются многими факторами: размером участка, его кадастровой оценкой, местом расположения, наличием на нем значимых для хозяйственной деятельности природных объектов и др.

Согласно ст. 131 и п. 2. ст. 223 ГК РФ на земельные участки распространяются правила о недвижимости, в том числе о государственной регистрации прав на нее. После завершения процедуры государственной регистрации прав на вновь образованный земельный участок в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» участники общей долевой собственности заключают договор аренды в соответствии с нормами гл. 34 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ и ст. 9 Федерального закона об

обороте земель. В настоящее время допускается выдел участка в счет земельной доли на основании правоудостоверяющих документов без предварительной регистрации ранее возникшего права на земельную долю (п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель).

В территориальном подразделении Росреестра исходный земельный участок регистрируется в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а по вновь образованному (выделенному) земельному участку вносятся новые записи в соответствующие разделы ЕГРН и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами. В новых разделах ЕГРН и новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существующему земельному массиву, в который, как правило, входили все сельскохозяйственные угодья предприятия.

Согласно новой редакции п. 3 ст. 14 Закона об обороте (в ред. от 29 декабря 2010 г.) участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение не только об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, но и *о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности заключать договоры аренды данного земельного участка* или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее – уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий. Конечно, при таком подходе процесс заключения договоров аренды общедолевого участка существенно упрощается. Вместе с тем нельзя не сказать, что здесь вводится какой-то новый вид представительства, неизвестный гражданскому праву.

Следует отметить, что в ходе подготовки к заключению договора аренды не исключается ситуация, когда один или несколько дольщиков передумают участвовать в договоре аренды и захотят выделить свои земельные доли. Это может привести к значительному удорожанию и удлинению во времени процедуры заключения арендного договора, поскольку оставшиеся дольщики вынуждены за счет своих средств заказывать оформление нового землеустроительного дела земельного участка, оставшегося после выхода одного или нескольких дольщиков из договорных отношений, поставить новый земельный участок на кадастровый учет; получить свидетельства о регистрации права на такой новый участок, если в прежних свидетельствах доли определялись в виде дроби (с уплатой государственной пошлины за новую регистрацию права), провести собрание по вопросу о передаче участка в аренду; собрать 100% подписей, зарегистрировать новый договор аренды земельного участка в ЕГРП территориального отделения Росреестра.

Причем, не было никаких гарантий, что аренда будет длительной, поскольку любой другой дольщик или его наследник

имеет право снова выделить свою долю. Что же происходит с договором аренды в этом случае? Продолжает ли действовать ранее заключенный договор после выдела из арендуемого земельного участка земельной доли (земельных долей)? Нужно ли вновь проводить кадастровый учет измененного земельного участка и т.п.? Долгое время ясности по этим вопросам не было ни в литературе, ни в судебной практике.

С внесением 29 декабря 2010 г. изменений в закон об обороте и ряд других законов стало ясно, что проведение кадастровых работ измененного (уменьшенного), т.е. исходного общедолевого земельного участка не является обязательным, что следует признать положительным нововведением. При регистрации права собственности на вновь выделенные в счет земельных долей земельные участки в ЕГРН в отношении исходного земельного участка без заявления о государственной регистрации прав вносятся изменения, уточняющие состав участников долевой собственности и размеры принадлежащих им земельных долей, выраженных в виде простой правильной дроби.

Тем не менее, нельзя не видеть, что фактически при выделе из земельного участка, который находится в аренде, одной или нескольких земельных долей имеет место одностороннее расторжение договора аренды со стороны выделяющегося сособственника (или нескольких сособственников). Однако согласно ст. 310 односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом. Поэтому теоретически на лицо, пожелавшее выделить свою земельную долю из земельного участка, переданного в аренду, может быть возложена обязанность возместить другим участникам договора убытки, которые они несут в связи с выходом данного лица из договора (ст. 393 ГК РФ). Вместе с тем Закон об обороте в ст. 13 закрепляет *безусловное* право владельца земельной доли выделить ее в натуре, независимо от того, заключен ли в отношении земельного участка, в котором находится доля, договор аренды и истек ли срок этого договора. Так может быть это положение можно толковать как допущение одностороннего отказа от исполнения обязательства (договора аренды) со стороны выделяющегося лица? Ответ на этот вопрос может дать только правоприменительная практика.

В целях предотвращения возможных споров и защиты прав арендатора и остальных сособственников, заключивших на земельный участок, находящийся в общей собственности, договор аренды, в Законе об обороте земель следовало бы четко предусмотреть, что выдел доли из такого участка допускается лишь после истечения срока договора аренды. Если же лицо, являющееся вместе с другими сособственниками, арендодателем данного земельного участка, желает выделить свою земельную долю в натуре до истечения срока договора аренды, то оно обязано возместить другим участникам договора

убытки, которые они понесут в связи с выходом данного лица из договора и необходимостью заключения нового договора в отношении исходного (оставшегося после выдела доли) земельного участка.

Однако в редакции Закона об обороте от 29 декабря 2010 г. Была закреплена по существу противоположная позиция: допускается практически неограниченный выдел земельный долей из земельного участка, переданного в аренду, по желанию арендодателей – владельцев земельных долей (участников общей собственности). Согласно п. 5 ст. 14 Закона об обороте в целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.

По нашему мнению, предложенный законодателем вариант – не лучшее решение данного вопроса, ведь арендатор брал в аренду земельный участок определенной площади и рассчитывал получить с него определенный урожай, а следовательно и доход. При уменьшении размера земельного участка, переданного в аренду, в связи с выделом одним, а тем более несколькими сособственниками своих земельных долей, имущественные права и интересы арендатора существенно нарушаются. При этом Закон обходит молчанием вопрос о том, что убытки арендатора подлежат компенсации. Из изложенного можно сделать вывод, что рассматриваемая норма Закона требует существенной корректировки.

Важная роль в усилении правовых гарантий и защиты прав и интересов сторон договорных отношений отводится институту государственной регистрации договоров с недвижимым имуществом. Требования о государственной регистрации договоров аренды, объектом которых выступает недвижимое имущество, заключенных на срок более одного года, распространяется и на договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. В связи с тем, что процедура государственной регистрации продолжает оставаться весьма затруднительной, широкое распространение получила практика заключения договора на срок менее одного года с их последующим перезаключением на тот же срок, что не противоречит законодательству. Однако необходимо отметить, что подобная практика сопряжена со значительными организационными сложностями, так как не все участники долевой собственности проживают по месту нахождения передаваемого в аренду участка и могут лично его ежегодно подписывать, кто-то из арендодателей может уехать на постоянное место жительства в другой регион, кто-то может умереть и т.п. При заключении договора на длительный срок эти негативные факторы минимизированы.

При заключении краткосрочных договоров аренды стороны должны обязательно иметь в виду еще одно обстоятельство: субъекты РФ согласно п. 3 ст. 9 Федерального закона об обороте вправе устанавливать минимальные сроки аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду. Законом Нижегородской области от 27 декабря 2007 г. № 195-з «Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области» минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения установлен в 10 лет,

Максимальный срок аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать сорок девять лет.

Положение п. 5 ст. 9 Закона об обороте земель, как и норма п. 1 ст. 621 ГК РФ, закрепляет преимущественное право арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, по истечении срока аренды при прочих равных условиях на заключение договора на новый срок.

В п. 4 ст. 9 Закона об обороте земель предусматривается разновидность договора аренды с правом выкупа земельного участка в собственность. Выкуп земельного участка, как и иного имущества, возможен до истечения срока действия договора или по завершении арендных отношений при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. В этом случае у арендодателя сохраняется обязанность исполнить требования Закона об обеспечении преимущественного права покупки отчуждаемого земельного участка субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. В данной статье, которая касается аренды земельных участков находящихся в частной собственности (хотя прямо в Законе это не указано), минимальный срок аренды, после которого возникает право выкупа, не определен. Очевидно, что такой срок стороны могут определить в договорном порядке. Применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, право на выкуп возникает у арендатора по истечении трех лет аренды при условии надлежащего использования арендуемого земельного участка. Выкуп при этом осуществляется по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта РФ.

10.5. Договора аренды земельных долей

Большинство владельцев земельных долей в праве общей собственности приватизированных сельскохозяйственных угодий распорядились этими долями именно посредством заключения договоров аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя с сельскохозяйственными организациями.

В Законе об обороте земель было предусмотрено, что *договоры*

аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу настоящего Федерального закона, должны быть приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона. Первоначально на это отводилось два года, однако поскольку этот срок никогда не соблюдался, он периодически продлевался до четырех, шести, затем восьми лет со дня вступления в силу Федерального закона об обороте земель.

Отметим, что само по себе требование о приведении ранее заключенных договоров в соответствие с ГК вполне справедливо. И владельцы земельных долей не делали этого не потому, что они не законопослушны, а потому, что практическое исполнение данного законодательного установления фактически означает необходимость индивидуализировать предмет договора, т.е. выделить земельные доли в натуре с постановкой вновь сформированного земельного участка на кадастровый учет, что, безусловно, сопряжено со значительными финансовыми издержками. В результате ни через два, ни через восемь лет в некоторых хозяйствах требование п.1 ст. 16 так и не было выполнено.

Трудность заключалась также в том, что для оформления новых арендных отношений необходимо провести уточнение списка арендодателей - участников общей собственности на исходный земельный участок, образовавшийся при приватизации сельскохозяйственных угодий, и сформировать новый список участников долевой собственности, желающих заключить новый договор аренды. Формирование списка может осуществляться путем сбора с участников общей собственности заявлений об их намерении выделить в общую собственность в счет принадлежащих им долей земельный участок и заключить договор аренды такого участка. Однако значительное число граждан выбыли из списка собственников земельных долей в основном по причине смерти, а их наследники либо не вступили в права наследства, либо их место жительства неизвестно. Таким образом, эти земельные доли могут попасть в число не востребуемых, и таким образом, участок, передаваемый в аренду, должен формироваться без учета этих долей.

По нашему мнению, сложившаяся судебная-арбитражная практика признания договоров аренды земельных долей *незаключенными* противоречит однозначной позиции законодателя, выраженной в п. 1 ст. 16 Закона. Такой вывод, как ни странно, подтверждает и п. 2 ст. 16 Закона, ведь если законодатель предписывает заменить существующие отношения на другие, следовательно, можно утверждать, что он *признает действительность* этих заменяемых (существующих) правоотношений, возникших из договора.

10.6. Правовые проблемы выдела земельной доли в натуре

К такому специфическому объекту правового регулирования как земельные участки сельскохозяйственного назначения ввиду того, что они находятся в общей собственности граждан, вполне уместно применить употребляемое еще римлянами сравнение: общая собственность - «мать раздоров». Одним из основных камней преткновения в регламентации их оборота является выделение на местности земельного участка в счет причитающей доли в общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Регламентация выдела земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продолжает оставаться одной из самых сложных в правовом механизме оборота сельскохозяйственных угодий.

Действия по выделу земельной доли являются сделкой участников долевой собственности, направленной в соответствии со ст. 153 ГК РФ на раздел общего имущества и прекращение долевой собственности. Сделка по выделу земельной доли считается заключенной с момента подписания протокола общего собрания участников долевой собственности или непоступления в течение установленного срока возражений на опубликованное извещение о выделе участка. Сделка будет считаться исполненной с момента регистрации права собственности на выделенный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В судебной практике часто встречаются споры, вытекающие из несогласия других собственников с заявленным местоположением предполагаемого к выделению земельного участка в счет причитающейся земельной доли в праве общей долевой собственности.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 13 Закона об обороте земель, который действовал до 1 июля 2011 г., образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществлялось на основании решения общего собрания участников долевой собственности. На этом собрании необходимо было утвердить местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 Закона. Таким образом, по замыслу законодателя, проведение общего собрания должно быть обязательным, поскольку именно посредством проведения собрания и в соответствии с принятым на нем решением определяется местоположение частей общедолевого земельного участка, предназначенных для различных целей, в том числе и для первоочередного выдела в счет земельной доли.

В п. 3 ст. 13 предусмотрена ситуация, когда общее собрание участников долевой собственности *не утвердило* местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка,

предназначенного для выделения в первоочередном порядке. В этом случае сособственник, желающий выделить земельный участок в счет доли, может пойти по упрощенному пути выделения. Он состоит в том, что сособственник земельного участка вправе известить остальных участников долевой собственности в письменной форме или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Федерации, о своем намерении выделить земельный участок в счет земельной доли с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка. Если возражений в течение месяца не поступит, местоположение участка считается согласованным.

Решения, принимаемые на общих собраниях сособственников земельных долей, оправдывали интересы большинства сособственников на сохранение в целевом хозяйственном использовании плодородных и удобно расположенных земель как главного и незаменимого средства производства в сельском хозяйстве. В состав части общедолевого земельного участка, предназначенного для первоочередного выделения в счет земельных долей, включались участки наименее ценные по кадастровой стоимости. Другого решения от общего собрания ожидать было трудно. Но выделяющиеся собственники при этом нередко заявляют об ущемлении их законных прав и интересов (почему им выделяются худшие земли?), забывая при этом о таких же правах и интересах большинства земельных сособственников, продолжающих ведение сельского хозяйства в границах существующих севооборотов. Нарушение этих севооборотов в случае произвольного выделения земельного участка по усмотрению выходящего дольщика приведет к возникновению мелкоконтурности, чересполосицы и нарушению иных требований, закрепленных в Федеральном законе от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве». Кроме того, выдел земельного участка без учета севооборотов может привести к необходимости изменения всей существующей научно-обоснованной системы земледелия, что, безусловно, отразится в конечном итоге на жизнеспособности корпоративного предприятия, на удорожании производимой сельскохозяйственной продукции.

Для того, чтобы собрание было правомочно принимать какие бы то ни было решения (в том числе и по определению местоположения части участка для первоочередного выдела), на собрании должен быть кворум (собрание правомочно, если на нем присутствует 20% от общего числа дольщиков).

Законом от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ, общее собрание считается состоявшимся, если на нем присутствовали участники долевой собственности, владеющие более чем 50% долей в праве общей собственности.

При выделении земельного участка не на основании решения общего собрания, а в упрощенном порядке (путем опубликования

сообщения о выделе в СМИ) участники общей собственности, не согласные с предполагаемым местоположением выделяемого участка, могут направить в СМИ, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на земельные участки, обоснованные возражения. Однако какие возражения могут считаться обоснованными, Закон не определяет. В связи с чем суды и иные правоприменительные органы (органы Росреестра) восполняют указанный пробел, руководствуясь общими положениями действующего землеустроительного и кадастрового законодательства касательно рациональной организации территории землепользования и охраны земель.

Если же возражение по поводу местоположения выделяемого участка не содержит каких-либо серьезных обоснований, то суды, как правило, отказывают в таких исках.

Согласно ст.13 Закона площадь выделяемого в счет земельной доли земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом *состояния и свойств почвы* выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется. Однако это не меняет сути проблемы. Как понимать слова «с учетом состояния и свойств почвы»? На сколько гектаров может быть увеличен (уменьшен) выделяемый участок. Да и вопрос о том, что при этом происходит с долями остальных сособственников, так и остался без ответа. Правда, федеральный законодатель передал решение этой проблемы субъектам РФ, определив, что они должны в своих законах установить порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы. При этом в Федеральном законе содержится важная оговорка: отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

В результате государственного кадастрового учета возникает новый земельный участок, выделенный в счет земельных долей в праве общей долевой собственности, получивший такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков. Правовым последствием ненадлежащего выделения земельного участка в натуре является отказ в государственной регистрации права собственности на него.

С 1 июля 2011 г. порядок выдела земельных участков в счет земельных долей существенно изменился. Причем эти изменения коснулись и выделения земельного участка в счет земельной доли по решению общего собрания, и выделения земельного участка в упрощенном порядке. Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона об обороте земельный участок может быть образован на

основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании такого решения общего собрания и в соответствии с утвержденным собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Порядку разработки и утверждения проекта межевания посвящена новая статья 13.1 Закона об обороте, которая введена Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ. Согласно данной статье проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей (далее также - образуемые земельные участки). Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо. Кадастровый инженер должен обеспечить всем заинтересованным лицам возможность ознакомиться с проектом межевания земельного участка до его утверждения и представить предложения о его доработке. К таким лицам относятся правообладатели земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельных долей (далее также - исходный земельный участок или исходные земельные участки), орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка, а также заказчик кадастровых работ, если он не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. То есть на смену объявлению о намерении выделить участок, подаваемому дольщиком, с 1 июля 2011 года пришло утверждение проекта межевания по объявлению, подаваемому кадастровым инженером.

В случае если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка от них не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии таких возражений.

Если возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка есть, то они направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка. Данное законодательное нововведение направлено, по нашему мнению, на усиление защиты прав невыделяющихся сособственников, поскольку указанная норма исключает возможность скрыть наличие возражений от остальных участников долевой собственности относительно местоположения и размеров вновь образуемого земельного участка в счет причитающейся земельной доли.

Указанные возражения должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

В ст. 13.1 Закона не говорится, что эти возражения должны рассматриваться и разрешаться на общем собрании сособственников. В п. 15 данной статьи сказано, что споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде. Но это означает, что роль общего собрания сводится лишь к формальному утверждению проекта межевания при отсутствии возражений со стороны кого-либо из сособственников. Представляется, что такой подход не решает проблемы выдела земельных долей, так как при наличии хотя бы одного возражения спор автоматически переносится в суд. Было бы целесообразно записать в ст. 13.1 или в ст. 14 Закона, что общее собрание рассматривает поступившие на проект межевания возражения и принимает по ним мотивированное решение. В случае если возражения признаются обоснованными, проект межевания подлежит доработке. Если же, по мнению собрания, возражения являются недостаточно обоснованными, собрание вправе утвердить проект межевания, а лицо, заявившее возражения, вправе обратиться

за разрешением спора о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка в суд.

Если решение общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков отсутствует, то для выдела земельного участка в счет земельной доли заинтересованное лицо заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для его выдела в счет земельной доли.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 Закона об обороте. Споры рассматриваются в судебном порядке.

Размеры земельного участка, намечаемого к выделению согласно проекту межевания, должны соответствовать той площади земли, которая указана в правоустанавливающем документе (свидетельстве о праве собственности на землю) с учетом качества и свойств плодородия выделяемого земельного участка. Непосредственно сам порядок определения размера выделяемого земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта Федерации (п.7.ст.13 Закона об обороте). При этом отсутствие указанного специального регионального закона не может воспрепятствовать выделению земельного участка. В законе Нижегородской области «Об осуществлении борота земель сельскохозяйственного назначения» (п.5 ст.15)

размер выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы определяется по формуле:

$$P = (B / B_{\text{ср}}) \times P_{\text{ср}},$$

где:

P - размер выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы;

B - средний балл бонитета почв земельного участка, из которого образуется выделенный в счет земельной доли или земельных долей земельный участок;

$B_{\text{ср}}$ - средний балл бонитета почв выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;

$P_{\text{ср}}$ - размер земельной доли или земельных долей, указанный в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли.

В случае, когда выделяемый земельный участок характеризуется двумя и более почвенными характеристиками, выраженными в баллах бонитета почв, средний балл бонитета почв выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассчитывается пропорционально площади, занимаемой частями участка с соответствующими почвенными характеристиками.

Следует отметить, что при регулировании данного вопроса по выделению земельной доли региональный законодатель раскрывает содержание понятия балла бонитета почв как единицы измерения величины совокупного влияния признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом.

10.7. Правовая судьба неостребованных земельных долей

В отношении вопроса наследования неостребованных земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения как выморочного имущества продолжает оставаться неопределенность, поскольку специального федерального закона по регулированию передачи выморочного имущества в собственность субъектов или муниципальных образований, предусмотренного ч.3 ст.1151 ГК РФ¹ по настоящее время не принято. Законодатель до 01.07.2011г. предусматривал возможность передачи земельных участков, сформированных из неостребованных земельных долей в собственность субъектов Федерации. С указанной даты вступила в силу новая статья 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»², посвященная неостребованным земельным долям (введена Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ³), где были внесены существенные изменения в регулирование данного порядка.

Согласно прежней редакции Закона об обороте земель требовалось выделение неостребованных долей в земельный участок, и право собственности публичного образования признавалось именно на земельный участок. Теперь же в соответствии с п.8 ст. 12.1 Закона допускается признание права муниципальной собственности (о собственности субъекта РФ теперь в Законе уже не упоминается) не на земельный участок, а на земельные доли⁴. Указанным законом было также существенным образом расширено определение понятия неостребованной земельной доли.

В субъектах федерации складывается двойственная практика по признанию неостребованных земельных долей муниципальной или государственной собственностью. Даже в границах одного субъекта Федерации суды в одних муниципальных образованиях принимают решения по передаче неостребованных земельных долей в муниципальную, в других – в государственную.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)// СПС КонсультантПлюс

² Федеральный закон от 24 июля 2002года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ// СПС КонсультантПлюс

³ Федеральный закон от 29.12.2010 N 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения"// СЗ РФ. 03.01.2011, N 1, ст. 47.

⁴ Сухова Е.А. Порядок обращения в муниципальную собственность земельных долей и вовлечения их в гражданский оборот: проблемы законодательства и практики// Юрист,2013.С.14.

В частности, в Нижегородской области практика характеризуется именно таким подходом: суды принимают решения, основываясь на специальную норму Закона об обороте (ч.8,ст.12.1), предусматривающая правомочие органов местного самоуправления обратиться в суды о передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность, в других регионах земельные доли передаются судебными решениями в государственную собственность в соответствии с пунктом №50 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012г. №9⁵, прямо указывающей на переход невостребованных земельных долей, как выморочного имущества, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства в собственность Российской Федерации без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.

Следует отметить, что главы администрации муниципальных образований проявляют прогматичную заинтересованность в расширении площадей муниципальной собственности за счет невостребованных земельных долей. Однако в сложившихся условиях отсутствия правовой определенности по передаче данной части наследственной массы в ту или иную форму публичной собственности этот процесс на местах идет с большими затруднениями.

В этой связи в целях упорядочения существующей двойственной судебной практики по определению правовой судьбы невостребованных земельных долей считаю целесообразным включить данный вид наследства в перечень выморочного имущества, передаваемого в муниципальную собственность, предусмотренный ч.2 ст.1151 ГК РФ.

В специальной литературе отмечается отсутствие единого подхода в вопросе о начале легального отсчета неиспользования земельной доли ее собственникам как одного из правовых оснований придания ей статуса невостребованной⁶. Считаю, что по прошествии столь длительного периода с начала земельной реформы, положившей начало наделению работников бывших совхозов, членов колхозов и иных лиц правом собственности на земельную долю как таковая проблема по данному вопросу утрачивает свою остроту, поскольку соответствовать основному критерию легального срока неиспользования земельная доля может и в случае с отчетом такого периода от самого начала 1990-ых годов, когда утверждались первичные списки земельных дольщиков и с момента вступления в силу (01.01.2003года) принятого специального закона об обороте земель и от завершения исполнения органами местного самоуправления (1 июня 2013года) предусмотренных Федеральным

⁵ Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012г. №9// СПС КонсультантПлюс

⁶ Липски С.А. Особенности реализации прав на унаследованную земельную долю// Нотариус.2014.№8.

законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ предписаний по составлению и утверждению списков собственников невостребованных долей, и с момента признания банкротом сельскохозяйственного предприятия, осуществляющего использование общеконтурного земельного участка, в составе которого находились эти доли.

Г.В.Савенков, анализируя проблему нормативного регулирования наследования невостребованных долей как части выморочного имущества наследодателя указывает, что в случае возникновения судебных споров по необоснованному лишению наследников земельной доли как части наследственной массы при принятии судом решения о передаче земельной доли, принадлежащей наследодателю в муниципальную собственность по основанию ее невостребованности, местный бюджет может понести существенные издержки на исполнение судебных решений по восстановлению наследников в правах на долю, особенно в случае массовости такой категории споров⁷. Практикующий исследователь затронул очень интересный вопрос правовых последствий передачи невостребованных земельных долей в муниципальную собственность в случае оспаривания наследниками незаконного лишения их части наследственной массы наследодателя, представленной правом на земельную долю, принять которую закон (ч.2. ст.1152 ГК РФ) позволяет им без ограничения срока после открытия наследства. Важность этого вопроса важна в двух правовых аспектах: во-первых, будут обозначены истинные намерения органов местного самоуправления о целях передачи выморочных земельных долей в муниципальную собственность (как правило, причиной судебных споров с наследниками служат факты распродажи ОМС прирезанных из вновь образованных в счет выморочных земельных долей муниципальных земельных участков под коттеджную застройку) и, во-вторых, ускорится надлежащее законодательное решение по определению формы собственности, в которую будут передаваться невостребованные земельные доли как вид выморочного имущества. Можно предположить, что в данном случае судебные решения по восстановлению нарушенных имущественных прав наследников не затронут финансового состояния муниципальных бюджетов и восстановление в силу судебного решения права собственности наследодателей, включенных в списки собственников невостребованных земельных долей не будет предусматривать обязывания органов местного самоуправления произвести за счет средств местного бюджета выделение наследуемой земельной доли от образованного из невостребованных земельных долей земельного участка в натуре, поскольку вины в действиях органов местного самоуправления, за которые бы имелись все необходимые правовые основания обязать их произвести указанные затратные

⁷ Савенков Г.В. Невостребованные земельные доли: путь к пополнению бюджетов органов местного самоуправления?// Реформы и право.2013.№3.с.41

землеустроительные и кадастровые работы не усматривается. Суд должен восстановить наследников в том объеме прав, которыми обладали их наследодатели, т.е. предоставить возможность унаследовать долю в общеконтурном исходном земельном участке.

Проблема по передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность усугубляется отсутствием у органов местного самоуправления легальных полномочий на истребование единственно достоверной публичной информации об открытых наследственных делах умерших собственников невостребованных земельных долей. Федеральный закон «Об общих принципах местного самоуправления» не предусматривает такого взаимодействия ОМС не только с нотариатом, но и с органами ЗАГС. Не смотря на указанную проблему с получением сведений от нотариальных контор о наследниках, как ответчиках исковых требований органы местного самоуправления пытаются перевести невостребованные земельные доли как выморочное имущество в муниципальную собственность указывая последнее известное место жительства умерших собственников земельных долей.

В целях устранения существующей правовой коллизии предлагается внести изменения абз.1.ч.2. ст.1152 ГК РФ в следующей редакции: «Принятие наследником части наследства не означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, *за исключением земельной доли, которая в случае ее непринятия наследниками в течение 3-х лет с момента открытия наследства переходит по решению суда в муниципальную собственность*». Считаю, что данное предложение позволит учесть объективный фактор подчиненности земельных участков как объектов наследуемого недвижимого имущества не только правовым, но и природным законам, проявляющимся в зарастании земельной собственности наследодателей мелколесьем в случае длительного непринятия наследниками открывшегося наследства данной части наследственной массы.

Для более оперативного устранения отмеченной правовой коллизии предлагаю исключить из п.50 Постановления Пленума ВС РФ от 29 мая 2012 года «О судебной практике о наследовании» слова **«в том числе невостребованная земельная доля»**. Данная мера, по моему мнению, позволит судам обоснованно руководствоваться при принятии решений о передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность правилом преимущества специальной нормы над общей, в данном случае специальной нормой, закрепленной в ч.8 ст.12.1 специального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» над нормами, предусмотренными ст.1151 ГК РФ как общими.

Список использованной литературы

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс РФ (часть 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
3. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 2000. – N 32. – ст. 3340.
5. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – N 44. – ст. 4148.
6. Федеральный закон от 24 июля 2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2002. - №30. - Ст.3018.
7. Федеральный закон от 16 июля 1998г. №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 1998. - №29. - Ст.3399.
8. Федеральный закон от 8 декабря 1995г. №193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 1995. - №50. - Ст.4870;
9. Федеральный закон от 18 июля 2001г. «О землеустройстве» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2001. - №26. - Ст.2582.
10. Федеральный закон от 11 июня 2003г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2003. - №24. - Ст.2249.
11. Федеральный закон от 7 июля 2003г. «О личном подсобном хозяйстве» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. - 2003. - №28. - Ст.2881.
12. Федеральный закон от 21 декабря 2004г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изм. и доп.) // Рос. газета . 30 дек. 2004 г.
13. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 2015. – N 29 (часть I). – ст. 4344.
14. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1998. – N 31. – ст. 3813.
15. Указ Президента РФ от 09.01.2011 N 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» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – N 2. – ст. 268.

16. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – N 19. – ст. 1843.
17. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 2009. – N 30. – ст. 3821.

Материалы судебной практики

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // СЗ РФ. – 2004. – N 18. – ст. 1833.
2. «Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – N 9.

Основная (базовая) учебная литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для магистратуры / С. А. Боголюбов. 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 258 с. –
2. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для магистратуры / Б. В. Ерофеев, Л. Б. Братковская. 14-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 486 с.
3. Жаворонкова Н.Г. Земельное право: учебник для магистратуры / Н. Г. Жаворонкова, И. О. Краснова; отв. ред. Н. Г. Жаворонкова, И. О. Краснова. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 580 с.

Дополнительная литература

1. Анисимов А.П. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, Н. Н. Мельников. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 259 с.
2. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: Монография. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015.–272 с.
3. Землякова Г.Л., Самончик О.А., Устюкова В.В. Конституционные основы земельного и аграрного права // Государство и право. – 2014. – №1. – С. 63-73.
4. Комментарий к Земельному кодексу РФ (постатейный) / С.А.Боголюбов . – 2-е изд. – М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2018. – 440 с.
5. Липски С.А. О новых правилах предоставления земельных участков // Журнал российского права. – 2015. – №11. – С. 122-129.:
6. Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. –2015. – №3. – С. 88-95.:
7. Нарышева Н.Г. Переход от деления земель по целевому назначению на категории к территориальному зонированию: за и против // Экологическое право. – 2015. – №5. – С. 42-49.
8. Позднякова Е.А. Земельное право. Практикум: учебное пособие для академического бакалавриата / Е. А. Позднякова; под общ. ред. С. А. Боголюбова. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 129 с.
9. Румянцев Ф.П. К вопросу о правовых понятиях земельного оборота и оборотоспособности земельных участков сельскохозяйственного назначения // Государство и право. – 2016. – №7. –С. 31-39.
- 10.Самончик О.А. Новое в правовом регулировании изъятия земель для государственных и муниципальных нужд // Труды института государства и права Российской академии наук. – 2015. – №1. – С. 118-129.
- 11.Самончик О.А. Тенденции развития законодательства о прекращении прав на земельные участки при их ненадлежащем использовании // Труды института государства и права Российской академии наук. – 2015. – №1. – С. 96-117.:
- 12.Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – №7. – С. 6-13.
- 13.Устюкова В.В. Ответственность за нарушение земельного законодательства: некоторые проблемы // Труды Института государсвта и права Российской академии наук. – 2015. – №1. – С. 130-142.
- 14.Ушакова А.П. Публично-правовые ограничения использования земель общего пользования // Журнал российского права. – 2015. – №3. – С. 79-89.

Румянцев Федор Полиектович,

Правовое регулирование земельно-имущественных отношений
(Учебное пособие)

Рекомендовано учебно-методическим советом агрономического факультета
для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия»
603137, Нижний Новгород, пр. Гагарина, 97