



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

- ◆ Право собственности и иные права на земельные участки
- ◆ Правовая охрана земельных участков
- ◆ Землеустройство и государственный кадастр. Плата за землю
- ◆ Земельный контроль
- ◆ Правовой режим отдельных категорий земель

**Денис Сергеевич Бондаренко
Елена Анатольевна Галиновская
Юрий Георгиевич Жариков
Елена Леонидовна Минина
Сергей Александрович Боголюбов**
Земельный участок: вопросы и ответы

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3133625*

*Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. С.А. Боголюбова. – 5-е изд., перераб. и доп.:
Юстицинформ; Москва; 2008
ISBN 978-5-7205-0905-7*

Аннотация

Настоящее издание «Земельный участок: вопросы и ответы» служит дополнением к Земельному кодексу Российской Федерации и его многочисленным комментариям. В книге рассматриваются наиболее часто встречающиеся в жизни ситуации, с разъяснениями ведущих ученых и практиков, специалистов в области регулирования земельных отношений.

Особое внимание уделяется правам физических и юридических лиц (собственников, владельцев, пользователей, арендаторов) на земельные участки, преемственности всех землеобладателей в настоящее время, тому новому, что вносится принятыми в последнее время законами в российскую правовую систему.

Полезно описание порядка учета и регистрации земельных участков, обеспечения стабильности пользования и владения недвижимостью на земле. Важны пределы вмешательства государства, обязанности в области охраны и использования земель.

Издание предназначено для физических и юридических лиц – землеобладателей, землеустроителей, муниципальных и государственных служащих, юристов, студентов и аспирантов юридических и сельскохозяйственных вузов.

Содержание

Авторский коллектив	4
Предисловие	5
Глава 1	7
Глава 2	17
Глава 3	38
Конец ознакомительного фрагмента.	53

Сергей Александрович Боголюбов

Земельный участок: вопросы и ответы

Авторский коллектив

Боголюбов Сергей Александрович, доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации, заведующий отделом аграрного и экологического законодательства Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (ИЗиСП);

Бондаренко Денис Сергеевич, кандидат юридических наук, юрисконсульт;

Галиновская Елена Анатольевна, кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник отдела аграрного и экологического законодательства ИЗиСП;

Жариков Юрий Георгиевич, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации, главный научный сотрудник отдела аграрного и экологического законодательства ИЗиСП;

Минина Елена Леонидовна, кандидат юридических наук, заместитель заведующего отделом аграрного и экологического законодательства ИЗиСП;

Носков Евгений Анатольевич, кандидат юридических наук, юрисконсульт.

Руководитель авторского коллектива **С.А. Боголюбов**.

Предисловие

Земельные отношения регулируются рядом федеральных законов и законов субъектов РФ. Главным среди них является Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вступивший в действие 30 октября 2001 г. – в день его официального опубликования в «Российской газете». К этому нормативному правовому акту нами и другими авторами написано и издано немало комментариев.

В соответствии с ЗК РФ земельные отношения регулируют федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую», а также кодексы РФ: Градостроительный, Жилищный, Водный, Лесной и др.

Однако у правоприменителей возникло немало практических вопросов, связанных непосредственно с использованием и охраной земельных участков. Это вопросы, ответы на которые найти не всегда просто. Ответы потребовали конкретного знания и постоянного, текущего учета самых различных законов и отраслей российского законодательства, понимания законодательства субъектов РФ и нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Несколько лет назад нами была издана работа с ответами на вопросы по поводу использования земельных участков, получившая признание читателей. Однако понадобилось настоящее новое переиздание, которое должно учесть изменения, внесенные в законодательство в последнее время. Уяснению законодательных требований способствуют также административная, прокурорская, судебная, арбитражная практика, ее осмысление и использование в процессе толкования земельного законодательства.

За последнее время накопились новые вопросы, связанные с применением норм земельного законодательства. Не на все из них нашлись развернутые и аргументированные ответы, но участие в подготовке и обсуждении законопроектов и иных правовых актов, в предоставлении консультаций, выступления с лекциями по земельному праву помогли авторам, занимающимся не только научной, педагогической, но и практической работой, найти некоторые подходы к решению возникших проблем.

Актуальность нового подобного издания обусловлена и продолжением в стране процессов административной реформы, реформы местного самоуправления. Независимо от хода и итогов этих реформ, в связи с которыми меняются структура и полномочия государственных федеральных и региональных, а также муниципальных органов, правоприменителям важно знать ответы на основные вопросы, связанные с управлением земельными ресурсами и охраной земель.

Особенности приобретения и использования земельных участков зависят также от подписанных Россией и вступивших в силу международных договоров, от состояния и перераспределения полномочий по управлению земельными ресурсами между Российской Федерацией, ее субъектами и муниципальными образованиями, которые постоянно подвергаются реорганизациям и перестройкам.

Землевладельцы в большинстве своем заинтересованы в стабилизации земельного правопорядка и укреплении единого правового пространства и законности на территории страны. Этому способствуют в том числе и доходчивые (на основе законов) ответы на наиболее часто возникающие в процессе реализации прав на землю правовые вопросы.

Слова благодарности надо высказать издательству «Юстицинформ», которое бережно собирает и активно публикует работы об охране окружающей среды: комментарии к Земельному кодексу Российской Федерации, Водному кодексу Российской Федерации, к федеральным законам «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «Об охране атмо-

сферного воздуха», «О животном мире» (под ред. С.А. Боголюбова), а также комментарии к федеральным законам «О государственном земельном кадастре» (под ред. Е.А. Галиновской), «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (под ред. М.В. Пономарева), «О континентальном шельфе Российской Федерации» (авторы С.А. Боголюбов и Е.Г. Краюшкина), «Об экологической экспертизе» (авторы Н.В. Кичигин, М.В. Пономарев, А.Ю. Семьянова), «Об особо охраняемых природных территориях» (авторы Е.А. Галиновская, Н.В. Кичигин, М.В. Пономарев); учебники А.Ю. Семьяновой «Экологическое право», Е.В. Сырых «Земельное право» и др.

Глава 1

Право собственности на земельные участки

Соблюдение каких правовых условий требуется для возникновения права государственной (федеральной, субъекта РФ) или муниципальной собственности на земельный участок?

Законодательством установлены особенности возникновения государственной или муниципальной собственности на земельные участки. Право государственной или муниципальной собственности может возникнуть по тем же основаниям, что и право частной собственности. Например, выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании судебного решения, за которым следует заключение договора с гражданином или юридическим лицом – прежним владельцем участка.

Специфика возникновения государственной или муниципальной собственности заключается в особых процедурах приобретения этого права различными публичными образованиями: Российской Федерацией, субъектами РФ, местным самоуправлением (муниципальными образованиями).

Так, если земельный участок приобретает в государственную или муниципальную собственность из собственности граждан или юридических лиц, приобретение может осуществляться по взаимному согласию сторон, и тогда заключается соответствующая сделка. В то же время земельный участок может перейти в публичную собственность и без согласия частного собственника. Это возможно при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ) или в связи с нарушением собственником требований по использованию земельного участка (ст. 44 ЗК РФ), установленных законодательством, а также при конфискации земельного участка (ст. 50 ЗК РФ) или его реквизиции (ст. 51 ЗК РФ). В данном случае, как уже говорилось, в основании возникновения права государственной собственности лежат решения соответствующих органов власти, а также судебные решения о принудительном прекращении права собственности граждан или юридических лиц.

Одной из наиболее существенных процедур, за которой следует возникновение федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности на землю, является разграничение государственной собственности на землю. В основе этого разграничения лежат положения ЗК РФ, а также Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Разграничение государственной собственности на землю в общих границах заключается в осуществлении формирования земельного участка и государственной регистрации права собственности на него государственного или муниципального образования. Основанием для осуществления этих действий являются нормы ст. 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», установившие критерии отнесения земель к федеральной собственности, собственности субъекта РФ, или муниципальной собственности. Так, согласно указанной статье, в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:

земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ;

земельные участки, предоставленные органам государственной власти РФ, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным пред-

приятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;

иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

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

земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ;

земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;

иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности населенных пунктов, городских округов, муниципальных районов относятся:

земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земли.

К собственности субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга относятся земельные участки, указанные в п. 2 и 3 настоящей статьи и расположенные в границах этих субъектов РФ.

Изданные Правительством РФ до 1 июля 2006 г. акты об утверждении перечней земельных участков, на которые, соответственно, у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, являются основанием для государственной регистрации права собственности соответственно Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на такие земельные участки.

Право государственной или муниципальной собственности может также возникнуть и на бесхозный земельный участок на основании решения суда.

Завершающим этапом возникновения права собственности на земельный участок во всех этих случаях будет государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности.

Е.Г.

Какие органы уполномочены выступать от имени государства и муниципальных образований как собственников земельных участков?

В земельных отношениях Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования выступают не только как носители властных полномочий на соответствующей территории, но и как собственники земельных участков. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности; субъекты РФ – земельными участками, находящимися в их собственности; органы местного самоуправления – земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. В настоящее время управление и распоряжение федеральным имуществом, в том числе земельными участками, осуществляет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество). В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2004 г. № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом»¹ оно, в частности, осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных участков, находящихся в федеральной собственности и в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю); принимает решение о приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами, в случае приобретения объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности; осуществляет в порядке, установленном федеральными законами, разграничение государственной собственности на землю.

Указом Президента РФ «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» (в ред. Указа Президента РФ от 20 мая 2004 г. № 649, с изм., внесенными Указом Президента РФ от 15 марта 2005 г. № 295)¹ Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом переданы правоприменительные функции, функции по оказанию государственных услуг и по управлению имуществом упраздненного Министерства имущественных отношений РФ.

В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане (ст. 125 ГК РФ).

Российская Федерация и ее субъекты осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности. Непосредственно же владеют и пользуются такими участками юридические лица и граждане, которым находящиеся в государственной собственности земельные участки предоставлены в пользование, пожизненное наследуемое владение и в аренду.

Когда государство (в лице Российской Федерации и ее субъектов) выступает в качестве собственника земельных участков, оно пользуется теми же правами и несет те же обязанности, что и другие собственники земельных участков. В соответствии со ст. 124 ГК РФ при заключении сделок с землей и в иных отношениях, регулируемых гражданским законодательством, Российская Федерация и ее субъекты выступают на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

Е.М.

По какому принципу земли, до сих пор находившиеся в государственной собственности, делятся на собственность Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований?

Земельный кодекс выделяет три способа возникновения права государственной и муниципальной собственности на землю.

1. Специальное указание в федеральном законе на принадлежность земельных участков.

Таким федеральным законом, которым установлены основные критерии отнесения земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности, является Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О

введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Статьей 3.1 этого Закона, введенной Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ, установлены следующие признаки, по которым определяется принадлежность земельных участков одному из указанных субъектов права собственности:

а) право собственности на здания, строения, сооружения, которыми занят данный земельный участок: если они находятся в собственности Российской Федерации, то и земельный участок относится к федеральной собственности, если в собственности субъектов РФ – то к собственности субъектов, а если в собственности соответствующих муниципальных образований, то земельные участки, соответственно, находятся в собственности населенных пунктов, городских округов, муниципальных районов;

б) земельные участки были предоставлены соответствующим органам власти и созданным ими предприятиям, организациям:

земельные участки, предоставленные органам государственной власти РФ, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти, относятся к федеральной собственности;

земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ, относятся к собственности субъектов РФ;

земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления, относятся к собственности населенных пунктов, городских округов, муниципальных районов;

в) отнесение земель и земельных участков к соответствующей собственности федеральными законами, а в отношении муниципальной собственности – также принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ.

Например, Федеральный закон от 19 июля 1998 г. № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» в ст. 13 установил, что исключительно к федеральной собственности относится государственная наблюдательная сеть, в том числе отведенные под нее земельные участки и части акваторий.

2. Возникновение права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.

Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ отменен Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», который предусматривал в качестве основания государственной регистрации права собственности на земельные участки Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю. Указанные перечни земельных участков готовились в соответствии с утвержденными постановлениями Правительства РФ от 4 марта 2002 г. № 140¹ Правилами подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, Минимуществом России совместно с другими федеральными органами исполнительной власти по каждому муниципальному образованию отдельно по собственности Российской Федерации, собственности субъ-

¹ В настоящее время утратило силу.

ектов РФ и собственности муниципальных образований и утверждались распоряжением Правительства РФ. Был принят ряд подобных распоряжений, касающихся федеральной собственности, например распоряжение от 17 марта 2003 г. № 339-р «Об утверждении перечней земельных участков, расположенных на территориях Республики Мордовия, Удмуртской Республики, Владимирской, Калининградской, Кировской, Новгородской, Оренбургской, Тамбовской областей, на которые у Российской Федерации возникает право собственности». В соответствии с Законом о введении в действие Земельного кодекса такие акты Правительства РФ, изданные до 1 июля 2006 г., являются основанием для государственной регистрации права собственности соответственно Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на такие земельные участки.

3. Приобретение земельных участков Российской Федерацией, ее субъектами или муниципальными образованиями земельных участков в результате сделок у граждан, юридических лиц, других субъектов РФ, муниципальных образований, получение их от граждан в порядке наследования и по другим гражданско-правовым основаниям. В государственную или муниципальную собственность поступают земельные участки, выкупленные у собственников для государственных (муниципальных) нужд (ст. 49 ЗК РФ), конфискованные (ст. 50), реквизируемые (ст. 51). Государственной собственностью становятся земли, национализированные в установленном порядке (ст. 235 ГК РФ), муниципальной собственностью – бесхозные земельные участки (ст. 225 ГК РФ).

Е.М.

Какие земельные участки не могут быть предоставлены в частную собственность (собственность граждан или юридических лиц)?

Прежде всего напомним, что, согласно ст. 15 ЗК РФ, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Кодексом специально подчеркивается, что граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

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 установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

В собственности граждан и юридических лиц не могут находиться земельные участки, изъятые или ограниченные в обороте в соответствии со ст. 27 ЗК РФ. Указанной статьей установлено, что земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Изымаются из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ);

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций Федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции РФ и Министерства внутренних дел РФ;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п. 4 ст. 27;

6) не указанные в п. 4 ст. 27 в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Пункт 4 ст. 27 ЗК РФ устанавливает закрытый перечень земельных участков, изъятых из оборота. Это означает, что иными нормативными актами, в том числе федеральными законами, не могут быть установлены иные виды земельных участков, изъятых из оборота, в сравнении с уже указанными.

При этом к земельным участкам, изъятым из оборота, отнесены в первую очередь государственные природные заповедники и национальные парки, как особо охраняемые природные территории, находящиеся в федеральной собственности. Согласно ст. 95 ЗК РФ в случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Кроме того, изъятыми из оборота являются земли,

на которых расположены объекты, обеспечивающие государственную безопасность и оборону, а также объекты атомной промышленности государства.

Поскольку размещение перечисленных объектов является основанием для изъятия соответствующих земель из оборота, следует считать, что за прекращением (ликвидацией) данных объектов в установленном порядке должно следовать снятие запрета на оборот земельных участков.

Земельные участки, указанные в п. 5 ст. 27 ЗК РФ, могут быть включены в оборот при соблюдении условий, установленных специальным законодательством, в зависимости от категории земель, либо, как и в указанном ранее п. 4 той же статьи, в зависимости от объекта недвижимости, расположенном на этом земельном участке.

Е.Г.

Что такое ограничение оборотоспособности земельных участков?

Статьей 27 ЗК РФ устанавливаются определенные требования к оборотоспособности и, соответственно, обороту земельных участков. При этом, согласно данной статье, земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Под оборотоспособностью земельного участка, согласно ст. 129 ГК РФ, установившей общее понятие оборотоспособности гражданских прав, следует понимать возможность участка свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте. Соответственно, ограничением оборотоспособности является законодательно установленное ограничение при отчуждении или переходе земельного участка в порядке указанного выше универсального правопреемства.

При этом земельные участки, изъятые из оборота, в соответствии с указанной статьей ГК РФ должны быть прямо указаны в законе, а земельные участки, ограниченные в обороте (ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом. И в соответствии с ч. 3 ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Таким образом, ограничение, изъятие из оборота, а также допущение к обороту земельных участков должны быть урегулированы земельным законодательством, а именно Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами. К таким федеральным законам прежде всего следует отнести те из них, которые устанавливают особые требования к обороту иной прочно связанной с землей недвижимости, и прежде всего природных объектов. В данном случае следует иметь в виду Лесной кодекс РФ, который устанавливает, что лесной фонд РФ находится в федеральной собственности; Водный кодекс РФ, которым определено, что большинство водных объектов находится в собственности государственной. Упомянутые нормы данных федеральных законов существенно ограничивают в обороте земельные участки, на которых расположены эти объекты недвижимости.

Из общего положения об оборотоспособности земельных участков исходит и ст. 260 ГК РФ, которая устанавливает, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.

Е.Г.

Ограничено ли законом количество земельных участков, которые могут находиться в собственности одного гражданина или юридического лица?

Согласно п. 2 ст. 213 ГК РФ количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В настоящее время земельным законодательством установлены ограничения только в отношении участков земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (п. 2 ст. 4) максимальный размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта РФ. Этот размер не может быть менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Следует обратить внимание на то, что данное правило не распространяется:

на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями, – поскольку на них не распространяется действие данного Закона (абз. 2 п. 1 ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

земли сельскохозяйственного назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, защитной древесно-кустарниковой растительностью и замкнутыми водоемами, – поскольку в тексте Закона речь идет только о сельскохозяйственных угодьях. Сельскохозяйственные угодья – это лишь часть (хотя и основная) земель сельхозназначения. Они представляют собой земли, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).

Что касается земельных участков из иных категорий земель, то они могут находиться в собственности гражданина или юридического лица независимо от их площади и стоимости.

Е.М.

Могут ли иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица иметь в собственности земельные участки на территории Российской Федерации?

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут приобретать в собственность расположенные на территории РФ земельные участки, однако на этот счет существует несколько исключений.

В соответствии с п. 3 ст. 15 ЗКРФ 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 установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

Закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации» включает в пределы приграничной территории пограничную зону, российскую часть вод пограничных рек, озер и иных водоемов, внутренних морских вод и территориального моря РФ, где установлен пограничный режим, пункты пропуска через Государственную границу, а также территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон, особо охраняемых природных территорий, прилегающих к Государственной границе, пограничной зоне, берегам пограничных рек, озер и иных водоемов, побережью моря или пунктам пропуска. Указом Президента РФ (который пока не принят) будут утверждены перечни, включающие в себя наименования конкретных территорий из названных выше, на которых запрещается предоставление иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельных участков в собственность.

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в п. 5 ст. 3 закрепил, что до установления Президентом РФ указанного перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на таких территориях (т. е. на всех приграничных территориях), в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № Ю1-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Иными словами, в собственность участки земель сельскохозяйственного назначения указанным лицам не могут быть предоставлены. Следует обратить внимание на то, что в данном Законе речь идет не только об иностранных юридических лицах, но и о тех юридических лицах, в которых доля иностранного капитала составляет более чем 50 %.

Указанные юридические лица включены в государственный реестр коммерческих организаций с иностранными инвестициями, зарегистрированных на территории РФ и, соответственно, в сводный государственный реестр аккредитованных на территории РФ представительств иностранных компаний, который ведет Государственная регистрационная палата при Минюсте России. Соответствующие данные о долях в уставном капитале должны содержаться в их учредительных документах.

Других ограничений законодательством в настоящее время не установлено, однако они могут быть введены федеральными законами в соответствии с приведенной выше статьей Земельного кодекса.

Необходимо также отметить, что иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату (п. 5 ст. 28 ЗКРФ). Например, если иностранный гражданин использует земельный участок, предоставленный ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, он не имеет права на бесплатное переоформление его в собственность в порядке ст. 20 ЗК РФ, но может взять его в аренду или приобрести в собственность за установленную плату.

Е.М.

Каковы особые правила приобретения прав на землю иностранными субъектами?

В соответствии со 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, федеральными законами.

При этом статья 15 ЗК РФ определяет, что 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 установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

Одним из существенных условий участия иностранных субъектов в земельных отношениях является условие, установленное ст. 28 ЗК РФ, в соответствии с которым иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом РФ.

Таким образом, земельные участки могут быть предоставлены иностранным субъектам в собственность или в аренду, если федеральными законами не установлено иное.

Так, согласно ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Таким образом, продать данным лицам земельные участки, оборот которых регулируется настоящим Законом, собственники не вправе. Статьей 4 этого Закона установлено ограничение, согласно которому не допускаются сделки с земельными участками, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным указанной статьей.

Для целей, связанных со строительством, земельные участки предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии со ст. 30 ЗК РФ, на основании которой участки предоставляются этим субъектам в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 и п. 4 и 5 ст. 28 ЗК РФ.

Некоторые правила для приобретения земельных участков иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами определены также ст. 35, 36 ЗК РФ. Согласно данным статьям эти лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, в том числе находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 и п. 4 и 5 ст. 28 ЗК РФ.

Президент РФ может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется. Новой нормой уточняется размер земельного участка, переходящего к приобретателю недвижимости, а также определяется, что с приобретением права собственности на недвижимую вещь к собственнику переходит не право пользования земельным участком, как ранее, а то право, на основании которого участок использовался прежним собственником.

Е.Г.

Глава 2

Иные, кроме собственности, права на земельные участки (пожизненное наследуемое владение земельными участками, постоянное бессрочное пользование и безвозмездное срочное пользование земельными участками, аренда земельных участков)

Может ли коммерческая организация получить земельный участок в постоянное бессрочное пользование?

Статья 20 ЗК РФ в п. 1 устанавливает исчерпывающий перечень видов юридических лиц, которым с момента вступления в силу ЗК РФ могут предоставляться земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование. Из коммерческих организаций в этот список входят только федеральные казенные предприятия. Они представляют собой унитарные предприятия, основанные на праве оперативного управления, созданные по решению Правительства РФ на базе имущества, находящегося в федеральной собственности. Этим федеральные казенные предприятия отличаются от иных унитарных предприятий, создаваемых по решению уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления и основанных на праве хозяйственного ведения.

Из некоммерческих организаций правом получения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование располагают только государственные и муниципальные учреждения.

Учреждением, по ГК РФ, признается организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично. Учредителями некоммерческой организации в форме учреждения в зависимости от целей ее создания могут быть как физические и юридические лица, так и государство и муниципальные образования. Только государственные и муниципальные учреждения могут получать земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование.

В пункте 1 ст. 20 названы также органы государственной власти и органы местного самоуправления. Известно, что гражданская дееспособность Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований осуществляется через их органы. Так, в систему федеральных органов исполнительной власти входят Правительство РФ, федеральные министерства, федеральные агентства и федеральные службы. Система органов субъекта РФ определяется его конституцией или уставом. Эти органы имеют право выступать от имени Российской Федерации, субъекта РФ в отношениях, регулируемых гражданским законодательством. Однако, как юридические лица, они представляют собой чаще всего также государственные (или, соответственно, муниципальные) учреждения и в качестве таковых получают земельные участки.

Все остальные юридические лица, если они получили земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование до вступления в силу Земельного кодекса, обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести земельный участок в собственность до 1 января 2010 г.

Исключение сделано только в отношении садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан: Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» внесены изменения в Закон о введении в действие Земельного кодекса, согласно которым правила п. 2 ст. 3 этого Закона (в том числе об обязательном сроке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования землей для юридических лиц, которые по Земельному кодексу не могут обладать этим правом) не распространяются на указанные объединения и на организации, при которых такие объединения были созданы или организованы до вступления в силу Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Е.М.

Обязан ли гражданин переоформить свои права на земельный участок, предоставленный ему в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование?

С момента вступления в силу ЗК РФ земельные участки гражданам в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение не предоставляются. Данные права на землю, как не предусмотренные соответствующими статьями Земельного кодекса, подлежат переоформлению (п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), В соответствии со ст. 20 и 21 Кодекса граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, и граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность.

В Земельном кодексе используются термины «приобретение в собственность», «предоставление в собственность» (земельного участка). В данном случае приобретение осуществляется бесплатно, т. е. фактически имеет место предоставление участка в собственность, а именно переоформление прав гражданина на данный земельный участок, который в свое время был ему предоставлен на законных основаниях по решению компетентного государственного органа в пользование или пожизненное наследуемое владение. На практике для данной процедуры также часто используется термин «приватизация», поскольку имеет место осуществляемая самим собственником передача имущества (земельного участка), находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан. Однако в соответствии со ст. 217 ГК РФ приватизацией является такая передача имущества, которая производится по законам о приватизации государственного или муниципального имущества, поэтому в рассматриваемом нами случае говорить о приватизации юридически неточно. Точно так же, как во время аграрной реформы производилась фактически приватизация земель колхозов и совхозов, однако законы того времени о приватизации на этот процесс не распространялись, он регулировался нормативными актами о реформировании сельскохозяйственных предприятий. Поэтому мы говорим о реорганизации, а не о приватизации.

В отличие от юридических лиц, для которых срок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды (либо приобретения земельного участка в собственность) ограничен 1 января 2010 г., оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), Таким образом, никаких отрицательных последствий для граждан, не переоформивших свои права, не возникнет, право пользования (пожизненного насле-

дуемого владения) земельным участком не будет аннулировано. И Гражданский, и Земельный кодексы рассматривают право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненное наследуемое владение среди других прав на земельные участки, подробно регламентируя права и обязанности землевладельцев и землепользователей.

Однако следует иметь в виду, что в интересах каждого гражданина, имеющего право на бесплатное получение используемого им земельного участка в собственность, осуществить это право. Определенного срока на проведение переоформления не установлено в связи с очень большим количеством граждан, обращающихся по этому поводу. Ведь практически все граждане, использующие в тех или иных целях земельные участки, получали их в свое время во владение или пользование. Кроме того, у многих возникают сложности со сбором необходимых документов, иногда необходимо бывает восстановление утраченных правоустанавливающих документов, иногда решения компетентных органов по поводу предоставления участка во владение или пользования участком бывают оспорены, иногда долго длятся судебные разбирательства по поводу наследования земельного участка, принадлежавшего на праве пожизненного наследуемого владения, и т. д. Но, тем не менее, все граждане должны в конце концов произвести указанное переоформление, тем более что это отвечает, как уже было сказано, в первую очередь их интересам.

Дело в том, что только обладание земельным участком на праве собственности предполагает возможность в полном объеме и по своему усмотрению осуществлять права владения, пользования и распоряжения земельным участком. Все иные права на землю предполагают некоторые ограничения в осуществлении этих прав. Земельные участки, предоставленные в пользование или пожизненное наследуемое владение, находятся в чьей-либо собственности – государства или муниципального образования, юридического или физического лица. В соответствии со ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом или договором.

До введения в действие нового Земельного кодекса землевладельцы и землепользователи имели право с согласия собственника распоряжаться земельным участком путем сдачи его в аренду или передачи в безвозмездное срочное пользование. Соответствующая норма содержится и в ст. 270 ГК РФ. Однако Земельный кодекс четко придерживается иной, новой для нашего законодательства концепции: земельные участки могут быть предоставлены в аренду только их собственниками (см. п. 2 ст. 22 ЗК РФ). Также отныне не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в уставные (складочные) капиталы коммерческих и некоммерческих организаций.

У граждан, обладающих правом пожизненного наследуемого владения земельным участком, существует правомочие, которое объединяет их с собственниками: право передачи земельного участка по наследству. Однако необходимо иметь в виду, что в связи с наследованием земельного участка, принадлежащего на праве пожизненного наследуемого владения, могут возникнуть некоторые проблемы.

Так, поскольку, в отличие от права общей собственности, права общего владения законодательством не предусмотрено, то в случае, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок по каким-либо причинам разделу не подлежит (неделимый земельный участок), приходится в каждом конкретном случае решать вопрос о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и выплате остальным компенсации их доли.

Необходимо также отметить, что, если право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком будет в дальнейшем сохраняться (только для определенных, установ-

ленных законом, категорий юридических лиц), то право пожизненного наследуемого владения постепенно сойдет на нет, т. к. заново земельные участки на этом праве больше не предоставляются. Еще в 1993 г. после принятия новой Конституции РФ Президент РФ Указом от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» отменил статьи Земельного кодекса, посвященные пожизненному наследуемому владению. Таким образом, этот вид права на землю, введенный еще в самом начале эпохи перестройки как «компромиссный», переходный к праву частной собственности на землю, был признан несоответствующим конституционным нормам.

Гражданам следует использовать предоставленное законом право оформить право собственности на земельный участок. Однако каждый гражданин имеет право бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок только однократно. Поэтому если у данного гражданина имеется в пользовании еще и другой участок, в отношении второго участка он может:

- 1) отказаться от права пользования в порядке, предусмотренном ст. 53 ЗК РФ;
- 2) взять этот земельный участок в аренду;
- 3) приобрести его в собственность, но уже за установленную плату.

Е.М.

В чем состоит упрощенный порядок переоформления прав на земельные участки и на какие случаи он распространяется?

Религиозные организации, кроме того, могут по своему желанию переоформить права на земельный участок на право безвозмездного срочного пользования до 1 января 2008 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ, в соответствии с которой таким организациям, имеющим на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями;

2) принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

3) государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Однако введенный названным выше Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ упрощенный порядок переоформления прав на земельные участки предусматривает, что не требуется принятия решений о предоставлении в собственность граждан земельных участков для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Государственная регистрация права собственности на такие осуществляется непосредственно, т. е. без процедуры принятия решения соответствующим органом, в следующих двух случаях:

1) если указанный земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, то гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность;

2) если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему для указанных выше целей, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или

невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В обоих случаях соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (вред. Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ) основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанные земельные участки является документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок:

акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства).

Обязательным приложением к такому документу является кадастровый план соответствующего земельного участка. При этом государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок осуществляется также в случае, если сведения о его площади, содержащиеся в документе о праве на участок, не соответствуют данным кадастрового плана такого земельного участка.

Истребование у заявителя других, дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства не допускается.

Е.М.

Может ли арендатор отказаться от заключенного им договора аренды земельного участка, если условия договора оказались для него невыгодными?

Общий порядок заключения и расторжения договоров аренды урегулирован гражданским законодательством. Земельный кодекс устанавливает особенности его применения по отношению к земельным участкам.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ если в договоре не указан конкретный срок аренды, т. е. он заключен на неопределенный срок, то каждая из сторон (и арендодатель, и арендатор) вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (поскольку речь идет о недвижимом имуществе). Однако договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды – в этом случае он должен быть соблюден арендатором.

Если в договоре установлен срок аренды, то изменение или расторжение договора до истечения этого срока возможно по соглашению сторон (при условии, что в самом договоре или в законе нет указания на невозможность такого расторжения или изменения). Арендатор может обратиться к арендодателю с предложением изменить условия договора, например снизить арендную плату. Кстати, он имеет право потребовать от арендодателя уменьшения платы (п. 4 ст. 514 ГК РФ), если в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает,

условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества (т. е. земельного участка) существенно ухудшились.

Если же соглашения не достигнуто, арендатор может обратиться с иском о расторжении договора в суд. Однако договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора только в строго определенных, установленных законом случаях. Согласно ст. 620 ГК РФ это следующие случаи (применительно к земельному участку).

1. Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями договора или назначением земельного участка.

Основная обязанность арендодателя по договору аренды земельного участка – предоставить арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора и целевому назначению земли, в установленный договором срок. Если этого сделано не было (например, арендатор не может начать использование участка, предназначенного для выращивания сельскохозяйственной продукции, потому что он занят принадлежащими арендодателю сараями, которые предполагалось снести, или завален стройматериалами), то арендатор вправе потребовать либо передачи участка в надлежащем состоянии и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (ст. 611 ГК РФ).

2. Переданный арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время его осмотра.

Например, на территории участка наблюдаются превышающие санитарные и экологические нормы шум, вибрация, выбросы от автострад, промышленных предприятий; участок заболочен, почва истощена и т. д. Возникающие в таких случаях вопросы решаются в соответствии со ст. 612 ГК РФ. Если такие недостатки были известны арендатору заранее, или они могут быть обнаружены при осмотре участка, или арендодатель сам оговорил их наличие при заключении договора, то он не отвечает за эти недостатки. Во всех остальных случаях арендодатель несет ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, даже если он и сам не знал о них. Тогда арендатор вправе по своему выбору потребовать досрочного расторжения договора, или снижения арендной платы, или, если недостатки земельного участка можно устранить, безвозмездного устранения недостатков арендатором, или устранить их сам, потребовав возмещения понесенных в связи с этим расходов или непосредственно удержав сумму расходов из арендной платы. Кроме того, если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3. Арендодатель не проводит мероприятий по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв, если по договору аренды они составляют его обязанность, в установленные договором или иные разумные сроки.

4. Земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Такое может произойти, если, например, земельный участок подвергся радиоактивному или химическому загрязнению вследствие аварии на расположенном поблизости промышленном объекте.

В конкретном договоре аренды могут содержаться и иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Если же ни одно из названных условий не присутствует, арендатор не может отказаться от договора. В случае невнесения в установленные сроки обусловленной договором арендной платы арендатор будет нести ответственность, которая предусмотрена договором.

Любой договор, в том числе договор аренды земельного участка, может быть изменен или расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ): когда обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Е.М.

Каковы особенности заключения и исполнения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

Одной из основных особенностей такого договора является то, что арендная плата по отдельным видам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается актами органов государственной власти или, соответственно, органов местного самоуправления. При этом общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. В отдельных случаях по поручению Правительства РФ ставки арендной платы утверждаются федеральными государственными органами: например, постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2006 г. № 264² поручено Министерству экономического развития и торговли РФ по согласованию с

Министерством финансов РФ и Министерством транспорта РФ утвердить ставки арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», по субъектам РФ, исходя из среднего показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по субъектам РФ, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – среднего показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответственно в Московской и Ленинградской областях, и необходимости сохранения размера арендных платежей за указанные земельные участки, уплаченных открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» в 2005 году³. Этим же постановлением установлено, что при определении размера ежегодных арендных платежей за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», ставки арендной платы за указанные земельные участки подлежат индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ⁴ в ст. 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса РФ, порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В отдельных случаях размер арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется непо-

² СЗ РФ. 2006. № 19. Ст. 2086.

³ Соответствующие ставки утверждены приказом Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 № 396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», по субъектам Российской Федерации» // БНАФОИВ. 2007. № 5.

⁴ СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4009.

средственно Земельным кодексом РФ. Так, в соответствии с п. 2.1 ст. 30 этого Кодекса размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставляемый для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, определяется в размере земельного налога, установленного законодательством РФ за соответствующий земельный участок.

Основанием для заключения договора аренды участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

ЗК РФ детально урегулирован порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (подробнее см. гл. 3 настоящей книги). Этот порядок различается в зависимости от целей аренды и от того, кто является потенциальным арендатором – гражданин или юридическое лицо. Соответственно выделяется порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- 1) для строительства: без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов (ст. 30);
- 2) для жилищного строительства (ст. 30.1);
- 3) для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства (ст. 30.2);
- 4) гражданам для целей, не связанных со строительством (ст. 34);
- 5) участков, на которых расположены здания, строения, сооружения (ст. 36).

Земельным кодексом (п. 9 ст. 22) установлено, что досрочное расторжение заключенного на срок более чем пять лет договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором. В соответствии со ст. 450 ГК РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. А статьей 619 ГК РФ определены случаи, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя. Все они в принципе и представляют собой существенное нарушение договора арендатором. Применительно к земельным участкам это случаи, когда арендатор:

- пользуется участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает состояние земельного участка; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит обусловленных законом или договором работ по поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии (например, мелиоративных, агротехнических и иных мероприятий).

Е.М.

В каких случаях по истечении срока аренды арендатор может рассчитывать на заключение договора аренды земельного участка на новый срок?

По общему правилу ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Однако ст. 22 ЗК РФ устанавливает несколько исключений из этого правила. Так, преимущественное право аренды земельного участка имеют собственники зданий, строений и сооружений, находящихся на чужом земельном участке (п. 3 ст. 35 ЗК РФ) и на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 36 ЗК РФ). В любом случае, если на сдаваемом в аренду земельном участке (независимо от того, находится он в государственной, муниципальной или частной собственности) находится здание, строение, сооружение, то его собственник (если, конечно, он сам не является собственником земельного участка) имеет первоочередное право, в том числе по отношению к предыдущему арендатору, на получение данного участка в аренду.

Арендатор не имеет права на заключение договора аренды на новый срок, если существуют обстоятельства, перечисленные в ст. 46 ЗК РФ. Все эти обстоятельства связаны с ненадлежащим исполнением арендатором земельного участка своих обязанностей и включают в себя такие нарушения, как:

использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

неустранение совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшее за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

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

Если арендатор желает заключить договор аренды на новый срок, он обязан письменно уведомить об этом арендодателя в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок действует только в том случае, если собственник участка вообще намеревается в дальнейшем сдавать участок в аренду. Понудить его заключить договор невозможно. Однако если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе обратиться в суд. При этом в суде он может потребовать по своему выбору либо перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Однако то, что такие убытки возникли, необходимо будет доказать. Скорее всего речь будет идти об упущенной выгоде, т. е. о неполученных доходах, которые арендатор получил бы, если бы его право не было нарушено.

После окончания срока аренды арендатор при отсутствии возражений на то со стороны арендодателя может просто продолжать пользоваться земельным участком, и в этом случае договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Однако стороны могут заключить новый договор аренды на новый срок, при этом условия по соглашению арендатора и арендодателя могут быть изменены.

Е.М.

В каких случаях арендатор земельного участка имеет право приобрести этот участок в собственность?

Порядок выкупа арендованного имущества установлен ст. 624 ГК РФ. Он распространяется и на земельные участки, однако следует иметь в виду, что при этом действуют все ограничения на приобретение земельных участков в собственность, которые установлены земельным законодательством, например запрет приобретения участков земель сельскохозяйственного назначения иностранцами и иностранными юридическими лицами.

В законе или непосредственно в договоре аренды может быть прямо предусмотрено, что арендованный земельный участок переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Если же при заключении договора аренды в него не было внесено условие о выкупе арендованного участка, арендатор может договориться об этом с арендодателем и в дальнейшем в течение срока аренды заключить дополнительное соглашение сторон об условиях выкупа. При этом они вправе договориться о зачете ранее выплаченной суммы арендной платы в выкупную цену.

Если же собственник участка решает выставить его на продажу по окончании срока аренды, то арендатор имеет преимущественное право покупки, но только в случаях, если этот участок находится в государственной или муниципальной собственности (т. е. на частных собственников обязанность продать свой участок именно арендатору не распространяется). Это правило установлено п. 8 ст. 22 ЗК РФ. Единственным исключением из него является тот случай, когда на участке расположены здания, строения, сооружения. Их собственники имеют исключительное право на приватизацию такого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 36 ЗК РФ).

Порядок осуществления преимущественного права покупки установлен гражданским законодательством. К нему применяются нормы о продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу, закрепленные в ст. 250 ГК РФ. В соответствии с этим арендатор имеет преимущественное право покупки продаваемого земельного участка по цене, за которую он продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец земельного участка обязан известить арендатора в письменной форме о намерении продать участок постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает участок. Если арендатор откажется от покупки или не приобретет участок в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать участок любому лицу.

При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки арендатор имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Уступка другому лицу преимущественного права покупки земельного участка не допускается.

Е.М.

Имеет ли арендатор какие-либо права по распоряжению земельным участком? Может ли он передать свое право аренды земельного участка другому лицу?

Законом предусмотрена возможность арендатора (за исключением арендаторов, являющихся резидентами особых экономических зон) передать как арендованный земельный участок в субаренду, так и свои права и обязанности по договору аренды земельного участка

третьему лицу Однако воспользоваться этими правами арендатор может только в том случае, если иное не предусмотрено договором аренды (т. е. в договоре может быть зафиксирован запрет подобных действий). Если же никакой записи на этот счет в договоре нет, арендатор может осуществлять передачу своих прав или сдачу участка в субаренду и без согласия собственника земельного участка. Он обязан лишь уведомить об этом арендодателя. Такое правило установлено ст. 22 ЗК РФ (следует иметь в виду, что эта особенность договора аренды земельного участка установлена именно Земельным кодексом; по Гражданскому кодексу согласие арендодателя на субаренду и передачу права аренды обязательно).

В соответствии с п. 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. При этом не допускается изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора.

Субаренда оформляется договором на срок, не превышающий срок договора аренды. К договорам субаренды применяются все правила о договорах аренды; на субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков. Однако ответственным по договору аренды перед арендодателем остается арендатор земельного участка.

По общему правилу, досрочное прекращение договора аренды земельного участка влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды, но договором аренды может быть предусмотрено и иное. При досрочном прекращении аренды земельного участка субарендатор имеет право на заключение с ним договора аренды этого участка в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Арендатор может передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (в гражданском праве это называется «перенаем»), В отличие от субаренды, в этом случае арендатором становится другое лицо на тех же условиях, на которых был заключен договор с первым арендатором. Оформление нового договора земельного участка при этом не требуется.

Арендатор земельного участка вправе отдать арендные права в залог или внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества, товарищества (паевого взноса в производственный кооператив) в пределах срока договора аренды земельного участка.

Порядок передачи арендных прав в залог регулируется ГК РФ и Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Арендатор при передаче арендных прав в залог остается ответственным по договору земельного участка перед арендодателем.

Порядок внесения арендных прав в уставный капитал (паевой фонд) юридических лиц регулируется их уставами. В соответствии с ЗК РФ (в отличие от норм гражданского законодательства) в этом случае права и обязанности по договору аренды переходят к данному юридическому лицу как к новому арендатору (без заключения нового договора аренды).

Распоряжаться земельным участком путем его отчуждения (продажи, дарения, мены) арендатор не имеет права. Земельный кодекс РФ не предусматривает также права арендатора передавать земельный участок в безвозмездное пользование.

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» внесены изменения в Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государ-

ственных и муниципальных унитарных предприятиях»⁵. В соответствии с ними являющиеся арендаторами земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, государственное и муниципальные предприятия, а также казенные предприятия, не вправе:

- 1) сдавать такой земельный участок в субаренду;
- 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);
- 3) отдавать арендные права в залог;
- 4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

Е.М.

Организация взяла в аренду земельный участок на берегу реки для строительства кафе. Договор заключен в январе. Весной выяснилось, что этот участок каждый год при разливе реки заливают водой. Что делать в этой ситуации?

В соответствии с нормами земельного законодательства, регулирующими порядок заключения и исполнения договора аренды, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество (в данном случае – земельный участок) в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначением имущества. Арендодатель отвечает за недостатки сданного им в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

Арендодатель не будет отвечать за недостатки сданного им в аренду земельного участка только в следующих случаях:

- если он оговорил недостатки земельного участка при заключении договора аренды;
- если эти недостатки были заранее известны арендатору;
- если арендатор должен был их обнаружить во время осмотра участка при заключении договора или при передаче участка в аренду.

В нашем примере ни одно из этих условий не присутствовало.

Поэтому арендатор, как только он обнаружил недостатки сданного в аренду участка, вправе по своему выбору предпринять одно из следующих действий.

1. Потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества.

Так, в нашем случае, если технически возможно осуществить строительство какого-то противопаводкового сооружения, укрепить берег и т. д., арендодатель обязан или произвести необходимые работы за свой счет, или оплатить стоимость работ, если их организует арендатор, или засчитать эту сумму в счет будущей арендной платы.

Арендодатель, получив извещение о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может также без промедления произвести замену данного земельного участка на другой аналогичный участок, если это, конечно, возможно.

2. Самостоятельно устранить недостатки земельного участка, т. е. произвести необходимые работы, и удержать сумму понесенных расходов из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.

3. Потребовать досрочного расторжения договора аренды.

Все эти нормы действуют только в том случае, если земельным участком вследствие наличия данных недостатков невозможно пользоваться по назначению (полностью или

⁵ СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

частично). Если участком пользоваться возможно, но арендатор хочет произвести на нем какие-либо улучшения, то применяются иные правила. Если произведенные арендатором за собственный счет улучшения арендованного имущества можно отделить от этого имущества, то они являются его собственностью. В отношении земли трудно представить себе улучшения, которые можно без ущерба отделить от земельного участка. Возмещение же стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором, зависит от того, имелось ли согласие арендодателя на то, чтобы такие улучшения были сделаны. Если нет, то их стоимость возмещению не подлежит; если да, то арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора, но при условии, что договором аренды не предусмотрено иное.

Е.М.

В каких случаях максимальный срок аренды земельного участка установлен законом?

По общему правилу, срок, на который заключается договор аренды земельного участка, устанавливается соглашением сторон. Такой договор может быть заключен и без указания конкретного срока, тогда он считается заключенным на неопределенный срок. Однако в отдельных случаях законом устанавливается максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды земельного участка.

При этом если договор аренды будет заключен на срок, превышающий установленный законом предельный срок, он будет считаться заключенным на срок, равный предельному. А если в таком договоре срок не определен и ни одна из сторон не откажется от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор прекращается по истечении предельного срока (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет.

В соответствии с п. 7 ст. 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ (в тех случаях, когда не требуется изъятия для этих целей земельного участка) на срок не более чем 1 год.

А в соответствии с п. 10 той же статьи в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители (например, опекуны) могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия. После этого наследники сами решают судьбу земельного участка – продолжать ли его сдавать в аренду, продать или использовать иным образом.

Е.М.

Как быть, если на свой земельный участок можно попасть только через соседний?

Если соседний участок находится в государственной или муниципальной собственности и не закрыт для общего доступа, то граждане могут свободно, без всяких разрешений на нем находиться, в том числе и проходить к своему участку. Даже если участок находится в частной собственности, но не огорожен, и собственник иным путем ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику (ст. 262 ГК РФ).

В иных случаях можно требовать установления сервитута, т. е. предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Когда сервитут устанавливается в интересах отдельных граждан или юридических лиц, он называется частным. Согласно ст. 23 ЗК РФ (п. 1) частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Статья 274 ГК РФ гласит, что собственник недвижимого имущества (в том числе земельного участка) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления сервитута. Сервитут может быть установлен по требованию и в интересах не только собственника земельного участка, но и лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования. Арендатор и временный пользователь такого требования предъявить не могут.

Возникает вопрос: кому должно быть предъявлено требование об установлении сервитута – только собственнику земельного участка или землевладельцу, землепользователю, арендатору? Земельный кодекс этот вопрос не урегулировал, а Гражданский кодекс, к которому земельное законодательство отсылает в отношении регулирования частных сервитутов, однозначно говорит о собственнике земельного участка. Значит, если участок находится в пожизненном наследуемом владении гражданина, следует обращаться в соответствующий государственный или муниципальный орган.

Сервитут может устанавливаться не только для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, но и для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Так, в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель»⁶ земельные участки, которые граничат с участками мелиорируемых (мелиорированных) земель, могут быть использованы для проведения мелиорации земель на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута) в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Но при этом, как указано в п. 5 ст. 23 ЗК РФ, осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка. При этом собственник участка, обременяемого сервитутом, вправе потребовать от лиц, в интересах которых устанавливается сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Если же собственник участка возражает против установления сервитута или если заинтересованные стороны не достигли соглашения об условиях сервитута (например, плате, сроке сервитута), то лицо, требующее установления сервитута, может обратиться с иском в суд. Суд должен установить прежде всего, действительно ли в данной ситуации невозможно обойтись без установления сервитута.

Соглашение об установлении сервитута даже между гражданами-соседями не может остаться в виде устной договоренности. Сервитуты подлежат государственной регистрации. Это важно, поскольку сервитут является обременением земельного участка. Это отмечается в документах на земельный участок, чтобы, в частности, возможные покупатели земельного участка знали об этом. В случае перехода прав на земельный участок к другому лицу сервитут сохраняется. При сдаче обремененного сервитутом участка в аренду арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на участок, в том числе о сервитуте. Если он этого не сделает, арендатор вправе будет потребовать снижения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков.

⁶ СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 142.

Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав. Государственная регистрация сервитутов проводится на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте (или вступившего в законную силу решения суда об установлении сервитута).

Если регистрация сервитута была произведена не на основании заявления собственника (владельца, пользователя) земельного участка, то он в обязательном порядке должен быть уведомлен о произведенной регистрации сервитута в месячный срок учреждением юстиции, осуществившим регистрацию сервитута.

В соответствии со ст. 27 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁷, если сервитут относится не ко всему земельному участку, а только к его части, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, необходимо приложить заверенный организацией по учету соответствующего объекта недвижимости план, на котором отмечена сфера действия сервитута. Если же сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление плана земельного участка не требуется.

В документах об установлении сервитута должно быть указано его наименование и содержание, площадь сервитута, кадастровый номер участка, в пользу которого устанавливается сервитут, кадастровый номер участка, на котором устанавливается сервитут, дата начала отношений, срок, на который установлен сервитут, плата за пользование сервитутом (если она установлена). Документы, представленные на регистрацию сервитута, должны быть заверены собственниками (владельцами, пользователями) обоих земельных участков⁸.

Е.М.

Члены районного общества охотников и рыболовов ставят вопрос о том, что для проведения разрешенной охоты в установленные периоды требуется получить разрешение осуществлять загон и преследование диких животных и птиц по территории, на которой находятся земли сельскохозяйственного назначения. Как это можно сделать?

В данном случае необходимо установить сервитут. Но это будет уже не частный, а публичный сервитут, поскольку он будет устанавливаться в интересах не какого-либо конкретного землепользователя, а группы населения.

Статья 23 ЗК РФ (п. 3) перечисляет конкретные цели, для которых может вводиться публичный сервитут, и среди них «использование земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке».

Публичные сервитуты устанавливаются нормативными правовыми актами соответственно Российской Федерации, субъекта РФ, органа местного самоуправления. В данном случае, если речь идет об административном районе, следует обратиться именно в орган местного самоуправления.

Однако следует иметь в виду, что прежде чем принять решение об установлении публичного сервитута, необходимо будет провести общественные слушания. Земельный кодекс не содержит указания на то, что их результаты имеют решающее значение, однако в соответствии с нормой п. 2 ст. 23 ЗК РФ установление публичного сервитута осуществляется «с учетом результатов общественных слушаний». В какой форме должны проводиться такие

⁷ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁸ Подробнее об этом см.: Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова.

слушания, законом не установлено. Очевидно лишь, что общественность должна быть заранее проинформирована (видимо, через средства массовой информации) о том, какой именно вопрос обсуждается и где и когда все заинтересованные лица и организации могут выразить свое мнение по нему. Поскольку в нашем примере речь идет о сельскохозяйственных землепользователях, то установление сервитута в целях охоты на определенные периоды (весна, лето, начало осени) может совпадать с проведением сельхозработ либо грозить, например, вытаптыванием посевов, а потому возможны серьезные возражения. Тем не менее согласия конкретных собственников земельных участков на установление публичного сервитута не требуется.

В соответствии с п. 8 ст. 23 ЗК РФ лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке. Прежде всего они могут добиваться отмены решения государственного органа (органа местного самоуправления) об установлении публичного сервитута. Может быть поставлен вопрос о признании недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления. Согласно ст. 61 ЗК РФ ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным. При этом если в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти возникли убытки, они подлежат возмещению исполнительным органом государственной власти, издавшим такой акт.

Далее, если сервитут установлен и не отменен и это 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. Так, в нашем примере эта плата может быть равна стоимости потерь сельскохозяйственного производства. Если соответствующий орган не выплачивает искомую сумму добровольно, собственник участка обращается в суд.

Наконец, если установление публичного сервитута приводит к невозможности вообще использовать земельный участок, его собственник (так же, как и землевладелец, и землепользователь) вправе требовать изъятия у него данного земельного участка. Изъятие в таком случае производится как для государственных (муниципальных) нужд в порядке, установленном ст. 55 ЗК РФ. У собственников такое изъятие производится путем выкупа земельного участка, либо собственник участка, землевладелец, землепользователь могут потребовать предоставления другого, равноценного земельного участка. В любом случае орган государственной власти (орган местного самоуправления), установивший публичный сервитут, обязан будет возместить им причиненные убытки.

Е.М.

Если гражданин или юридическое лицо разрешают бесплатно пользоваться какому-либо лицу своим земельным участком, то следует ли как-либо оформлять такие отношения?

Речь идет о безвозмездном срочном пользовании земельным участком, т. к. в постоянное (бессрочное) пользование, которое тоже является безвозмездным, земельные участки предоставляют органы государственной власти и местного самоуправления, и только ограниченному кругу юридических лиц – государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и мест-

ного самоуправления. Этим же юридическим лицам, кстати, указанные органы могут своим решением предоставить участок и в безвозмездное срочное пользование, но только на срок не более одного года (п. 1 ст. 24 ЗК РФ).

В безвозмездное срочное пользование земельные участки предоставляют своими решениями организации некоторых отраслей экономики работникам этих организаций (категории таких работников устанавливаются законодательством).

Во всех остальных случаях передача земельного участка в безвозмездное срочное пользование оформляется договором. Необходимо только иметь в виду, что по новому земельному законодательству осуществлять такую передачу может только тот гражданин или юридическое лицо, которое является собственником земельного участка. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы не обладают правом предоставления используемого ими участка в безвозмездное срочное пользование. Статья 690 ГК РФ уточняет, что право передачи вещи в безвозмездное пользование принадлежит ее собственнику и иным лицам, уполномоченным на то законом или собственником. При этом коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

К рассматриваемым отношениям применим договор безвозмездного пользования, порядок заключения и исполнения которого урегулирован ст. 689–701 ГК РФ. Особенности его применения по отношению к земельным участкам законодательством не установлено.

По договору безвозмездного пользования одна сторона (собственник земельного участка) обязуется передать или передает земельный участок в безвозмездное временное пользование другой стороне, а последняя обязуется вернуть его в том состоянии, в каком она его получила, или в состоянии, обусловленном договором. В гражданском законодательстве этот договор еще называется договором ссуды, поэтому стороны именуются ссудодателем и ссудополучателем, что, по нашему мнению, не совсем подходит к пользованию недвижимостью, в том числе земельным участком, поэтому мы используем термины «собственник» и «пользователь».

Ко многим аспектам договора безвозмездного пользования применяются нормы о договоре аренды.

Так, в безвозмездное пользование, как и в аренду, передаются только обособленные земельные участки, т. е. предметом данного договора не могут быть земельные доли.

По гражданскому законодательству, договор безвозмездного пользования, как и договор аренды, может быть заключен и на определенный срок, и на неопределенный срок. Однако Земельный кодекс четко устанавливает, что данный вид землепользования является только срочным. Из этого следует вывод, что в договоре безвозмездного пользования срок должен быть указан обязательно. Однако, поскольку в земельном законодательстве нет никаких ограничений по срокам предоставления земельных участков в безвозмездное пользование на основе договора, установление подобной обязанности было бы бессмысленно. Поэтому, как нам представляется, нормы Гражданского кодекса в данном случае действуют без изменений.

По договору собственник земельного участка обязуется предоставить участок в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и назначению земельного участка. Если он участок не предоставит, другая сторона вправе потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба.

Пользователь обязан использовать участок в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением земельного участка. Если он нарушает это правило, собственник участка вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков. Пользователь обязан также нести все расходы по содержа-

нию земельного участка (если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования).

Как и при предоставлении земельного участка в аренду, собственник участка отвечает за его недостатки, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора безвозмездного пользования. При обнаружении таких недостатков пользователь вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения этих недостатков или возмещения своих расходов на их устранение либо досрочного расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба. Собственник не отвечает за недостатки участка, которые были им оговорены при заключении договора, либо были заранее известны пользователю, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра участка при заключении договора или при передаче земельного участка.

То, что участок передается в безвозмездное пользование, не является основанием для изменения или прекращения прав третьих лиц на эту вещь: права сервитута, права залога и т. п. Но при заключении договора безвозмездного пользования собственник обязан предупредить будущего пользователя о всех правах третьих лиц на эту вещь, в противном случае пользователь будет иметь право требовать расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба.

Если договор безвозмездного пользования земельным участком заключен без указания срока, каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от него, известив об этом другую сторону за один месяц (договором может быть предусмотрен иной срок извещения). По договору, заключенному с указанием срока, действует такой же порядок, но при условии, что в самом договоре не предусмотрено иное.

Договор, заключенный с указанием срока, может быть расторгнут и досрочно по требованию одной из сторон, но на это нужны основания.

Собственник земельного участка вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда пользователь:

использует участок не в соответствии с договором или назначением;

не выполняет обязанностей по содержанию земельного участка; существенно ухудшает состояние земельного участка; без согласия собственника передал участок третьему лицу. Пользователь вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:

при обнаружении недостатков, которые делают нормальное использование земельного участка невозможным или обременительным и о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;

если земельный участок в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

если при заключении договора собственник не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемый участок;

при неисполнении собственником обязанности передать земельный участок.

Как и по договору аренды, если пользователь продолжает использовать земельный участок после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны собственника, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Стоимость неотделимых улучшений земельного участка, произведенных пользователем без согласия собственника, возмещению не подлежит.

Если собственник продает земельный участок или сдает его в аренду, то права и обязанности по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком переходят к новому собственнику или арендатору. В случае смерти гражданина – собственника земельного участка его права и обязанности по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком переходят к его наследнику, а в случае ликвидации или реорганизации

юридического лица, предоставившего земельный участок в безвозмездное срочное пользование, – к его правопреемнику. В случае же смерти гражданина (ликвидации юридического лица), использующего земельный участок на праве безвозмездного срочного пользования, договор прекращается (если иное не предусмотрено договором).

Е.М.

Кому и в каком порядке могут быть предоставлены служебные земельные наделы?

Служебные земельные наделы предоставляются работникам организаций отдельных отраслей экономики (транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков).

Служебные земельные наделы предоставляются только в безвозмездное срочное пользование – на время трудовых отношений работника с данной организацией.

Для получения земельного надела необходимо только заявление работника и принятие решения соответствующей организацией о предоставлении надела.

Земельные наделы выделяются организациями из числа принадлежащих им земельных участков (имеется в виду принадлежащих на праве собственности, т. к. по новому законодательству правом предоставления земель в пользование (как постоянное, так и срочное) располагает только собственник).

Категории работников, имеющих право на получение земельных наделов, устанавливаются законодательством.

Так, до сих пор действует постановление Совета Министров РСФСР от 20 марта 1965 г. № 369 «О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог и речного флота»⁹. Им установлены размеры служебных земельных наделов (пахотной земли и сенокоса) на семью для работников указанных отраслей, проживающих в сельской местности, поселках городского типа и городах районного подчинения. Эти размеры составляют:

а) для лесников, постоянных рабочих, инженерно-технических работников и служащих лесхозов, лесничеств, лесных питомников, леспромхозов, лесопунктов, химлесхозов, рейдов, запаней, сплавных контор и других лесохозяйственных и лесозаготовительных предприятий, работников строительных участков (управлений), осуществляющих строительство лесозаготовительных и лесосплавных предприятий, работников лесной охраны заповедников и государственных лесохозяйственных хозяйств, егерей охотничьих хозяйств и заказников: пахотной земли – до 0,30 га, а в многолесных районах – до 0,50 га; сенокоса – от 1 до 2 га.

Перечень многолесных районов утверждается субъектами РФ, перечень которых приведен в приложении № 1 к данному постановлению;

б) для линейных работников автомобильных дорог и железнодорожного транспорта (перечень их должностей указан в приложении № 2 к постановлению) – пахотной земли до 0,25 га и сенокоса до 1 га, а в малонаселенных районах Сибири и Дальнего Востока, определяемых соответствующими субъектами РФ, – пахотной земли до 0,50 га и сенокоса от 1 до 2 га;

в) для линейных работников связи (работников линейных, линейно-технических и кабельных участков, усилительных пунктов и промежуточных радиорелейных станций эксплуатационно-технических узлов связи и управлений (районов) кабельных и радиорелейных магистралей) – пахотной земли до 0,25 га и сенокоса до 1 га;

⁹ СП РСФСР. 1965. № 5. Ст. 24. Посл. изм. в него внесены 26 февраля 1992 г.

г) для линейных работников магистральных трубопроводов (нефтепроводов, продуктопроводов, газопроводов) и речного флота (судоходной обстановки и гидротехнических сооружений) – пахотной земли до 0,15 га и сенокоса до 1 га.

Е.М.

Если находящееся в собственности гражданина или юридического лица строение расположено на земельном участке, который данному лицу не принадлежит, то на каком основании это лицо может пользоваться землей для подхода к строению, обслуживания его и т. д.?

Для использования части чужого земельного участка, необходимой для обслуживания здания, строения, сооружения и подхода к нему, не нужно оформлять сервитут или приобретать иные права на необходимую часть земельного участка. В соответствии со ст. 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. В этой же статье говорится, что если из закона, решения о предоставлении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, или договора не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет право пользования частью земельного участка, на котором расположено это недвижимое имущество. В данном случае из закона как раз вытекает иное: в соответствии с ЗК РФ право постоянного пользования предоставляется только определенным видам юридических лиц, а в отношении рассматриваемой ситуации используется термин «право на использование соответствующей части земельного участка». Для получения такого права не требуется решения соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления.

Как определить размер площади земельного участка, необходимой для использования здания? Согласно ст. 33 (п. 3) ЗК РФ такой размер устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ¹⁰ правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты, а также порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. При этом градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (ст. 35 ЗК РФ). В случае же перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком опре-

¹⁰ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.

деляется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, если это не противоречит условиям пользования данным земельным участком, установленным законом или договором (п. 3 ст. 271 ГК РФ).

По Земельному кодексу (п. 3 ст. 35) собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Если земельный участок находится в частной собственности, преимущественное право покупки осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (ст. 250 ГК РФ). Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, собственники здания имеют исключительное право на приватизацию земельного участка. Если земельный участок не продается, а сдается в аренду, собственникам расположенной на нем недвижимости принадлежит исключительное право на аренду этого земельного участка.

В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законодательством (п. 3 ст. 36 ЗК РФ).

Земельным кодексом особо оговорены случаи, когда собственниками зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, являются иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица. На них преимущественное право покупки или аренды земельного участка распространяется с учетом ограничений, установленных земельным законодательством (п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22, п. 4 и 5 ст. 28 ЗК РФ), но Президент РФ может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

Е.М.

Глава 3

Возникновение прав на земельные участки

Какие виды прав на земельные участки предусмотрены действующим законодательством?

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие шесть видов прав на земельные участки: право собственности;

право постоянного (бессрочного) пользования; право пожизненного наследуемого владения; право аренды;

право безвозмездного срочного пользования; право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав: право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

С точки зрения гражданского законодательства и прав на имущество вообще два вида прав: постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение – являются исключительно земельно-правовыми, поскольку применяются только в отношении земельных участков, а не иного имущества. Определенной спецификой обладает также право безвозмездного срочного пользования земельным участком. В части второй ГК РФ регулируются вопросы безвозмездного пользования (договор ссуды), и даже используется термин «безвозмездное временное пользование». В связи с этим представляется, что нормы ГК РФ подлежат применению к праву безвозмездного срочного пользования земельным участком (в части, не противоречащей земельному законодательству). Но все же непосредственно о безвозмездном срочном пользовании в гражданском законодательстве речь не идет.

Следует также указать, что, несмотря на имеющееся в ГК РФ указание на иные виды вещных прав на имущество – право хозяйственного ведения и право оперативного управления, данные виды прав не могут применяться в отношении земельных участков как не предусмотренные в земельном законодательстве.

Е.Н.

Каковы основания возникновения прав на земельные участки?

решения о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду и т. д.

Однако не исключена возможность принятия государственными или муниципальными органами также и иных актов, обосновывающих возникновение прав на земельные участки. Например, в г. Москве широко распространена практика издания префектами административных округов распоряжений об установлении прав пользования земельными участками. В соответствии с Регламентом подготовки и оформления распоряжений префектов административных округов по установлению прав на землю в процессе регистрации землепользователей, утв. постановлением Правительства Москвы от 25 января 1994 г. № 77¹¹, данные распоряжения направлены на обеспечение первичного учета землепользователей, выявленных в ходе инвентаризации земельных участков либо обратившихся с целью оформления доку-

¹¹ Вестник Мэрии Москвы. 1994. № 6.

ментов, удостоверяющих права на земельные участки. Распоряжения префектов об установлении прав на земельные участки (издаваемые при выявлении соответствующих правовых оснований) по сути имеют то же значение, что и решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка, т. е. являются основанием для заключения соответствующего договора (аренды земельного участка и др.) либо для государственной регистрации вещного права.

Юридическим основанием возникновения права на земельный участок может являться *решение суда*, которым установлено право на земельный участок. Данное основание возникает, как правило, в результате спора о праве, передаваемого на разрешение в судебные органы, и отвечает требованиям ст. 59 ЗК РФ, согласно которой признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Примером возникновения права на основании решения суда может служить также признание судом права муниципальной собственности на бесхозный земельный участок (п. 2 ст. 226 ГК РФ, п. 2 ст. 53 ЗК РФ).

Решение суда общей юрисдикции или арбитражного суда, вступившее в законную силу, является правовым основанием для государственной регистрации установленного судом права на земельный участок.

Что касается приобретения земельных участков по основаниям, допускаемых законом, то здесь в качестве примера можно привести приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

Следует отметить, что в ряде случаев для возникновения прав на земельные участки необходимо одновременно несколько оснований. Так, например, при предоставлении земельного участка в аренду государственным органом или органом местного самоуправления основаниями для возникновения права аренды будут, во-первых, акт соответствующего органа о предоставлении земельного участка; во-вторых, заключаемый на его основании договор аренды земельного участка. Аналогичная ситуация складывается при заключении на основании актов государственных или муниципальных органов договоров купли-продажи земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими.

Е.Н.

Какими нормативными актами определяются основания и условия приобретения прав на землю?

Согласно ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки (право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитут, а также право аренды и право безвозмездного срочного пользования) возникают на основаниях, предусмотренных для возникновения гражданских прав и обязанностей, установленных гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. В то же время эту норму следует применять в контексте ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Статьей 8 ГК РФ определено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права

и обязанности. Указанной статьей определен общий для приобретения любых гражданских прав перечень оснований, поэтому не все из них могут служить основанием для возникновения прав на земельные участки.

Особенности приобретения прав на земельные участки установлены ЗК РФ, и прежде всего гл. V «Возникновение прав на землю».

При приобретении определенного права на земельный участок следует обращаться также к нормам ГК РФ (гл. 14 «Приобретение права собственности»; гл. 17 «Право собственности и другие вещные права на землю»).

Помимо гл. 2 ГК РФ предусматриваются также нормы, устанавливающие особенности приобретения права собственности (гл. 14), в том числе основания приобретения этого права (ст. 218 ГК РФ), а также права общей собственности (ст. 244 ГК РФ).

Отдельно следует обратить внимание на то, что гл. 17 ГК РФ предусмотрены основания приобретения права пожизненного наследуемого владения (ст. 265), права постоянного (бессрочного) пользования (ст. 268), сервитута (ст. 274). Но с принятием ЗК РФ положения указанных статей в части, противоречащей ЗК РФ, применяться не могут, поскольку Земельный кодекс РФ в данном случае содержит специальные нормы, имеющие приоритет в регулировании земельных отношений. То же можно сказать и об иных статьях ГК РФ, составляющих содержание и гл. 17, и иных глав ГК РФ, если они касаются приобретения прав на земельный участок. В частности, о порядке приватизации или, наоборот, изъятия (выкупа) земельного участка, перехода прав на земельный участок при переходе прав на недвижимое имущество, на нем находящееся (ст. 273, 552 ГК РФ), предоставлении прав на земельные участки для строительства (ст. 263 ГК РФ).

Приобретение прав на земельные участки определенных категорий на основании и в соответствии с ЗК РФ может быть дополнительно урегулировано иными федеральными законами. Так, отдельные положения о приобретении земель сельскохозяйственного назначения установлены Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, если на них расположено недвижимое имущество, урегулировано также и нормами Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Статья 25 ЗК РФ особо подчеркивает, что основания приобретения прав могут быть установлены только федеральными законами, однако субъектами РФ, органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами могут быть утверждены отдельные нормы, определяющие условия приобретения земельных участков.

Так, например, в соответствии со ст. 33 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов РФ; для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в соответствии с той же статьей в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами п. 1 ст. 33, устанавливаются: федеральными законами – из земель, находящихся в федеральной собственности; законами субъектов РФ – из земель, находящихся в собственности субъектов РФ; нормативными правовыми актами органов местного самоуправления – из земель, находящихся в собственности муниципальных образований. Для целей, не указанных в данном пункте, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвер-

женными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории субъекта РФ, согласно ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», осуществляется с момента, установленного законом субъекта РФ.

Е.Г.

Какими документами удостоверяется право на земельный участок?

Право на земельный участок, приобретенное участником земельных правоотношений, удостоверяется правоустанавливающими документами.

В соответствии со ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 26 ЗК РФ основана на общем требовании о государственной регистрации прав на земельные участки как недвижимое имущество и сделок с ними.

Документами, удостоверяющими права на земельные участки, согласно Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются документы, подтверждающие регистрацию прав (ст. 9).

Поскольку согласно ст. 12 упомянутого Федерального закона права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, данный реестр составляет основу документов, удостоверяющих права на земельные участки. При этом неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества (в том числе и на земельные участки). В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект. Книги учета документов содержат следующие данные: о принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; о выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; о выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав (ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав.

Формы свидетельства о государственной регистрации, введенные отдельными субъектами РФ и администрациями городов до установления единой формы свидетельства, признаются юридически действительными.

При применении ч. 2 ст. 26 ЗК РФ, которая устанавливает, что договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами, следует иметь в виду, что, согласно ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор

считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, при продолжении арендных отношений договор подлежит государственной регистрации.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона. Положение ч. 3 указанной статьи основано на нормах ст. 6 того же Федерального закона, согласно которой права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах РФ и муниципальных образованиях до вступления в силу указанного Федерального закона, является юридически действительной. Государственная регистрация возникших после введения в действие Федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним ограничения (обременения) или иной сделки с объектом недвижимого имущества требует государственной регистрации прав на данный объект, возникших до введения в действие настоящего Федерального закона.

Е.Г.

Каково значение государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними?

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельные участки в соответствии с законодательством.

Земельный кодекс РФ устанавливает, что права на земельные участки, предусмотренные Кодексом, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 25). Учитывая данное положение земельного законодательства, государственная регистрация прав на земельные участки имеет следующее значение.

Во-первых, только с момента государственной регистрации прав на земельный участок можно считать данные права возникшими.

Это утверждение основано на норме п. 2 ст. 8 ГК РФ, согласно которой права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. В связи с тем что ЗК РФ считает права на земельные участки подлежащими государственной регистрации, на них распространяется указанная норма. Данный вопрос имеет большое практическое значение, поскольку без государственной регистрации права на земельный участок (а в ряде случаев – также и сделок с земельным участком) даже при наличии акта государственного или муниципального органа, договора или судебного решения, предоставляющего (устанавливающего, признающего) право на участок, отсутствуют юридические основания для осуществления субъектом, у которого должно возникнуть соответствующее право, вытекающих из него правомочий. Однако исключением из указанного правила являются те случаи, когда отсутствие необходимости в государственной регистрации соответствующего права (сделки) непосредственно следует из закона. Например, в силу п. 2 ст. 26 ЗК РФ не подлежат государственной регистрации договоры аренды (субаренды) земельных участков, заключенные на срок менее чем один год.

Во-вторых, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Данное правило, установленное ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», по сути означает, что никакие иные юридические акты, включая решения органов власти, решения судов и т. д., не могут рассматриваться в качестве достаточного доказательства принадлежности тому или иному лицу соответствующего права на земельный участок. Они являются лишь основаниями для возникновения права на участок посредством его государственной регистрации.

Вместе с тем следует подчеркнуть, что вышесказанное в полной мере применимо лишь к тем правам, которые возникли после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку данный Закон признает юридически действительными права, возникшие до его вступления в силу (т. е. до 31 января 1998 г.), а также государственную регистрацию прав, которая осуществлялась в субъектах РФ и муниципальных образованиях до этого момента (ст. 6 Закона). Права на земельные участки, возникшие до 31 января 1998 г., подлежат государственной регистрации при государственной регистрации их перехода, ограничения (обременения) или совершения иной сделки с земельным участком, а в остальных случаях – лишь по желанию правообладателей.

В-третьих, зарегистрированное право на земельный участок может быть оспорено только в судебном порядке (ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Данное правило фактически является одной из предусмотренных законодательством гарантий устойчивости зарегистрированного права на земельный участок. Оно означает, что при наличии у юридического или физического лица документов, свидетельствующих о произведенной регистрации его права на земельный участок, данное право может быть прекращено или признано недействительным лишь на основании судебного решения, а не в административном порядке.

В-четвертых, в соответствии со ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки удостоверяются документами, выдаваемыми в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», т. е. в результате произведенной регистрации права. В соответствии со ст. 14 указанного Закона проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на земельные участки удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав (например, свидетельством о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования, свидетельством о государственной регистрации права собственности). Однако правоустанавливающие документы, выданные до начала выдачи свидетельств в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (например, свидетельства о праве собственности на земельные участки, государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками), сохраняют свою юридическую силу (п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»¹², п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»),

Е.Н.

Каков порядок государственной регистрации прав на земельные участки?

¹² СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

Порядок государственной регистрации прав на земельные участки, а также сделок с ними регулируется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Регистрация носит заявительный характер. Иными словами, право того или иного лица на земельный участок (или сделка с участком) не может быть зарегистрировано без обращения правообладателя.

Согласно п. 1 ст. 9 упомянутого Закона государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах. В настоящее время таким уполномоченным органом является Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) и ее территориальные органы (управления и главные управления Росрегистрации). Ранее (до 1 января 2005 г.) государственную регистрацию осуществляли специальные органы (Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), созданные субъектами РФ.

Государственная регистрация является платной. Согласно ст. 11 вышеназванного Закона за государственную регистрацию взимается государственная пошлина. Размер такой пошлины устанавливается Налоговым кодексом РФ.

Таким образом, правообладателю для того, чтобы зарегистрировать свое право на земельный участок (или сделку с ним), необходимо оплатить в федеральный бюджет госпошлину за государственную регистрацию и обратиться с заявлением о государственной регистрации в соответствующий территориальный орган Федеральной регистрационной службы.

К заявлению о государственной регистрации должны быть приложены необходимые для ее осуществления документы. Такие документы можно условно разделить на следующие группы.

1. Документы, подтверждающие правоспособность правообладателя. Сюда относятся учредительные документы юридического лица. Физическое лицо при подаче документов предъявляет документ, удостоверяющий личность, например паспорт.

2. Документы, подтверждающие право действовать от имени правообладателя. В случае если от имени правообладателя за государственной регистрацией обращается другое лицо, необходимо оформить соответствующую доверенность. Причем доверенность от физического лица должна быть нотариально удостоверена. В случае когда от имени организации действует ее руководитель, необходимы документы, подтверждающие факт его назначения (избрания) на соответствующую должность (например, протокол общего собрания акционеров о назначении генерального директора акционерного общества и т. п.).

3. Документы, содержащие описание земельного участка. Таким документом является план земельного участка согласно п. 1 ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». План земельного участка является обязательным приложением к документам, подаваемым на государственную регистрацию.

4. Документы, являющиеся основаниями для возникновения (перехода, прекращения) прав на земельный участок. Перечень таких документов установлен ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». К ним относятся:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Государственная регистрация проводится в течение одного месяца с момента подачи всех документов.

Правообладателю выдается документ, удостоверяющий проведенную государственную регистрацию. Таким документом является свидетельство о государственной регистрации. В случае регистрации сделки с земельным участком (например, в случае регистрации договора аренды) государственная регистрация удостоверяется проставлением специальной удостоверяющей надписи (обычно в виде специального штампа) на документе, выражающем содержание сделки (например, на договоре аренды земли).

Вместе с тем законом предусмотрены случаи, когда государственная регистрация проводится в срок, превышающий один месяц. В некоторых случаях возможно приостановление регистрации сроком не более одного месяца (кроме основного месячного срока регистрации). Основания для приостановления регистрации названы в ст. 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. При этом регистратор обязан принять все необходимые меры для разрешения сложившейся ситуации: уведомить заявителя, направить соответствующие запросы о подтверждении подлинности документов и т. д.

Государственная регистрация может быть приостановлена и по письменной просьбе заявителя на срок, не превышающий трех месяцев.

В государственной регистрации права на земельный участок (или сделки с ним) может быть отказано по следующим основаниям, указанным в ст. 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1. Право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации. Отказ по данному основанию возможен, например, в случае, когда заявление подано на государственную регистрацию договора аренды земельного участка, оформленного на срок менее одного года. Такой договор не подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 2 ст. 26 ЗК РФ.

2. С заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо. Как говорилось выше, государственная регистрация носит заявительный характер. Право обращаться за регистрацией права принадлежит тому лицу, которое это право приобретает. Таким образом законодатель защищает интересы субъектов прав на земельные участки.

3. Документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства. Под данное основание для отказа подпадает наибольшее количество случаев. Например, не соблюдена обязательная нотариальная форма, установленная для некоторых видов договоров; в дого-

воре, являющемся основанием для государственной регистрации, отсутствуют существенные условия и пр.

4. Акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания. Отказ по данному основанию возможен в связи с тем, что документ, являющийся основанием для регистрации (акт государственного органа или органа местного самоуправления), утратил силу.

5. Лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества. Например, продавцом по договору купли-продажи земельного участка выступает лицо, не являющееся его собственником и, соответственно, не имеющее права по распоряжению им.

6. Лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

7. Правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества. Государственная регистрация как акт подтверждения и признания права от имени государства может осуществляться только в том случае, когда правоустанавливающие документы однозначно подтверждают наличие заявленного права конкретного лица (заявителя) на конкретный земельный участок.

8. Правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества. Регистрация прав, возникших до введения в действие указанного Закона, в этом случае обязательна. Ее отсутствие препятствует регистрации перехода или ограничения права, а также сделок с участком.

9. Не представлены документы, необходимые в соответствии с указанным Федеральным законом для государственной регистрации прав. Перечень необходимых документов рассмотрен выше.

10. Имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. Ранее зарегистрированные права имеют приоритет. В случае когда на участок заявляются к регистрации права, входящие в противоречие с уже зарегистрированными, в регистрации должно быть отказано. Спор о праве в таком случае может быть решен в судебном порядке.

В случае отказа в государственной регистрации заявитель вправе устранить причины, послужившие основанием для отказа, и повторно обратиться за государственной регистрацией, вновь оплатив государственную пошлину. Также заявитель вправе обжаловать отказ в суде (арбитражном суде).

Д.Б.

Каков порядок получения информации о правах на земельные участки?

Сведения о зарегистрированных правах на земельные участки являются открытыми, поскольку согласно ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация носит открытый характер. Это означает, что любое лицо, как физическое, так и юридическое, вправе полу-

чать информацию о правах на земельные участки с соблюдением установленного законом порядка.

Для получения такой информации необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию на территории нахождения интересующего земельного участка. Информация выдается на основании письменного заявления. При обращении необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность (для физического лица), или документы, подтверждающие регистрацию юридического лица (для юридических лиц) и полномочия представителя юридического лица (доверенность или документ о назначении руководителя организации).

Предоставление информации о зарегистрированных правах (по общему правилу) осуществляется за плату, за исключением случаев, прямо установленных законом. Бесплатно информация предоставляется, в частности, судам, правоохранительным органам, органам государственной власти и местного самоуправления.

Информация предоставляется в виде выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая выписка должна содержать описание земельного участка (адрес, площадь), зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного участка.

Выписка предоставляется в течение пяти рабочих дней с даты обращения.

При этом сам правообладатель, а также лица, получившие от него доверенность, или его законные представители могут получить не только выписку, но и сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости. Таким же правом пользуются и руководители органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов РФ, налоговые органы в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией, суды, правоохранительные органы и некоторые другие, полный перечень которых содержится в п. 3 ст. 7 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При этом сам правообладатель вправе получить информацию о лицах, которые обращались за сведениями о принадлежащих ему земельных участках.

Д.Б.

Какие правовые основания предусмотрены для приобретения права собственности гражданами и юридическими лицами на земельный участок?

Основания для приобретения права собственности в целом установлены ст. 218 ГК РФ. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Если имущество не имеет собственника, собственник его неизвестен или отказался от имущества либо утратил на него право собственности по иным основаниям, на такое имущество возможно приобретение права собственности по основаниям, предусмотренным законом.

Земельным кодексом РФ установлены и иные, не известные ст. 218 ГК РФ, основания приобретения права собственности: оформление права собственности лицами, использовав-

шими земельные участки до вступления в силу ЗК РФ, – на основании права пожизненного наследуемого владения (для граждан – ст. 21 ЗК РФ), постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20 ЗК РФ). Кроме того, право собственности может быть оформлено и гражданами РФ, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы. В данном случае речь идет о ненадлежащем оформлении земельных участков, на которых расположены жилые дома.

Обращаясь к регулированию возникновения права собственности на земельные участки, следует заметить, что согласно ч. 3 ст. 25 ЗК РФ в Российской Федерации не может возникнуть право собственности на земельные участки, право собственности на которые было прекращено на основании принятого в 1917 г. «Декрета о земле», поскольку национализированные в этот период земли не подлежат возврату прежним собственникам и их наследникам.

Е.Г.

Какие права на земельный участок приобретает лицо с приобретением права собственности на здание, строение, сооружение?

В соответствии со ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, лицо, к которому оно переходит, приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с Правилами об установлении норм предоставления земельных участков.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Гражданским кодексом РФ также урегулирована часть отношений по поводу перехода прав на земельный участок при переходе прав на строение или сооружение на нем.

Так, согласно ст. 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования. Таким образом, ГК РФ устанавливает, что размер участка, переходящего приобретателю недвижимости, может быть определен по соглашению с собственником как недвижимости, так и земельного участка, т. е. если продавцом здания является собственник земли. При этом ГК РФ устанавливает правила перехода права собственности на земельный участок при продаже недвижимого имущества, т. е. при заключении договора купли-продажи. Так, согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с переда-

чей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

При применении норм законодательства о переходе прав на земельный участок в связи с приобретением права собственности на здание, строение, сооружение следует иметь в виду и положения Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 (п. 13 и др.), который исходит из того, что покупатель здания, строения, сооружения вправе, согласно указанным нормам, 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.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю, согласно ст. 20 ЗК РФ, земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

При этом, согласно п. 2 ст. 35 ЗК РФ, предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Е.Г.

Каковы основания возникновения права постоянного (бессрочного) пользования?

При так называемом первичном предоставлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком основанием приобретения этого права является решение органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении его пользователю (ст. 20 ЗК РФ).

Кроме того, право постоянного (бессрочного) пользования может быть приобретено на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования установлены и ст. 268 ГК РФ, но в соответствии с указанной ст. 20 ЗК РФ с момента вступления в действие Земельного кодекса земельные участки не предоставляются гражданам, а также юридическим лицам, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казен-

ных предприятий. Земельные участки на основании этого права могут быть предоставлены также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Таким образом, если земельный участок был приобретен организацией до введения в действие ЗК РФ, право постоянного (бессрочного) пользования за ним сохраняется (см. ст. 20 ЗК РФ).

Возможность приобретения земельного участка на основе права постоянного (бессрочного) пользования после введения в действие ЗК РФ для лиц, не указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, существенно ограничена.

На это указывает и Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно п. 2 которого ненормативные акты полномочных органов о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не указанным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, и гражданам, являющимся индивидуальными предпринимателями, изданные после введения в действие ЗК РФ, должны признаваться недействительными в силу ст. 13 ГК РФ либо не подлежащими применению в соответствии со ст. 12 ГК РФ как противоречащие закону.

В то же время переход данного права предполагается при приобретении недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, на основе гражданского и земельного законодательства, а также при реорганизации юридического лица. Это следует из содержания соответствующих норм ГК РФ и ЗК РФ.

Статьей 271 ГК РФ установлено, что лицо, к которому переходят права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Статья 35 ЗК РФ, в свою очередь, определяет, что лицо, к которому переходят права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Несмотря на некоторые разночтения в ст. 271 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ, использование части земельного участка, на которое указывает ЗК РФ, должно быть оформлено определенным правовым титулом. Содержание и объем права, переходящего к приобретателю недвижимости, должны соответствовать содержанию и объему прав, принадлежавших лицу, отчуждающему недвижимость. Другими словами, если лицу, передающему в собственность строение, сооружение, земельный участок принадлежал на праве постоянного (бессрочного) пользования, то приобретателю недвижимости не может перейти иное право, кроме как право постоянного (бессрочного) пользования, поскольку иным правом прежний собственник недвижимости не обладал.

При этом следует обратить внимание на то, что п. 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 определено: если право собственности на здание, строение или иную недвижимость перешло после введения в действие ЗК РФ к лицу, которое в силу п. 1 ст. 20 ЗК РФ не может обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, такому лицу до 1 января 2008 г. надлежит по своему выбору переоформить названное право на право аренды земельного участка или приобрести его в собственность.

Аналогичной позиции необходимо придерживаться в случаях, когда право собственности на недвижимость перешло в силу договоров мены, дарения, других сделок, а также в связи с реорганизацией юридического лица в порядке правопреемства.

В отношении перехода прав к правопреемнику в процессе реорганизации юридического лица действуют нормы ГК РФ. В частности, ст. 58 ГК РФ определено, что при слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом. При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом. При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом. При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом. При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

Таким образом, право постоянного (бессрочного) пользования согласно Земельному кодексу РФ сохраняется за лицами, если оно было предоставлено до вступления в силу ЗК РФ. Кроме того, данное право может перейти лицу при переходе прав на недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, а также в случаях реорганизации юридического лица, описанных выше, поскольку у приобретателя недвижимости и правопреемника реорганизованного юридического лица могут возникнуть только те права на имущество, в том числе и земельные участки, которые принадлежали лицам, передающим свои права.

Последующая реализация права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком акционерными обществами непосредственно связана с условиями реализации ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Вводный закон). Согласно данной статье юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2006 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

Следует обратить внимание на то, что переоформление права на земельный участок в порядке ст. 3 Вводного закона непосредственно связано с заключением соответствующего договора – договора купли-продажи или аренды земельного участка. Однако обязать лицо заключить договор на основании гражданского законодательства возможно только в исключительных случаях.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. При этом понуждение заключить договор подчинено порядку, установленному ст. 445 ГК РФ: если сторона, для которой в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Исходя из приведенных норм следует сделать вывод о том, что право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки сохраняется за землепользователями после введения в действие ЗК РФ. После 1 января 2008 г. данное право не может быть прекращено автоматически или в административном порядке, поскольку оно было приобретено надлежащим образом и в полном соответствии с действующим на момент приобретения этого права законодательством и сохраняется за правообладателем до момента заключения договора аренды или купли-продажи земельного участка. Споры о праве на земельный участок разрешаются в судебном порядке, в том числе если органы государственной власти, упол-

номоченные осуществлять распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, обратятся в суд о понуждении заключения указанных выше договоров.

В отношении возможности установления Вводным законом норм, содержащихся в п. 2 ст. 3 и касающихся обязательного переоформления права постоянного (бессрочного) пользования до 1 января 2008 г., на наш взгляд, следует обратить внимание на несколько моментов. Данная норма направлена на ускорение процессов изменения земельно-правового режима, приведения его в соответствие с положениями ЗК РФ, а также на сокращение переходного периода после вступления в силу ЗК РФ (что и является одной из целей принятия и действия данного Федерального закона). В то же время применение этой нормы возможно только в совокупности с установленными и приведенными выше статьями Гражданского и Земельного кодексов РФ. При этом статьи ЗК РФ как основного закона земельного законодательства имеют высшую юридическую силу, на что указывает и ст. 2 ЗК РФ, в соответствии с которой нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать Земельному кодексу РФ.

Е.Г.

Возможно ли приобретение права пожизненного наследуемого владения после принятия Земельного кодекса Российской Федерации?

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.