

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б3.В.ДВ.6.2. Порядок оформления прав на земельные участки

**Профиль подготовки земельно-правовой
Квалификация (степень) выпускника бакалавр
Форма обучения очная**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Конспект лекций

1.1 Лекция № 1. Правовое регулирование образования земельных участков.....	4
1.2 Лекция № 2. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков.....	15
1.3 Лекция №3. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков.....	23
1.4 Лекция №4. Основания возникновения прав на землю.....	35
1.5 Лекция №5. Землеустроительная документация.....	43
1.6 Лекция №6. Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью.....	51
2. Методические указания по проведению практических занятий.....	56
2.1.Практическое занятие № ПЗ-1 «Правовое регулирование образования земельных участков».....	56
2.2.Практическое занятие № ПЗ-2 «Правовое регулирование образования земельных участков».....	56
2.3.Практическое занятие № ПЗ-3 «Полномочия собственников и иных правообладателей земельных участков».....	56
2.4.Практическое занятие № ПЗ-4 «Полномочия собственников и иных правообладателей земельных участков».....	56
2.5.Практическое занятие № ПЗ-5 «Полномочия собственников и иных правообладателей земельных участков».....	57
2.6.Практическое занятие № ПЗ-6 «Основания возникновения прав на землю».....	57
2.7.Практическое занятие № ПЗ-7 «Основания возникновения прав на землю».....	58
2.8.Практическое занятие № ПЗ-8 «Землеустроительная документация».....	58
2.9.Практическое занятие № ПЗ-9 «Землеустроительная документация».....	58
2.10. Практическое занятие № ПЗ-10 «Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью».....	59
2.11. Практическое занятие № ПЗ-11«Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью».....	59

2.12. Практическое занятие № ПЗ-12 «Государственный кадастр недвижимости».....	60
2.13. Практическое занятие № ПЗ-13 «Государственный кадастр недвижимости».....	60
2.14. Практическое занятие № ПЗ-14 «Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество».....	60
2.15. Практическое занятие № ПЗ-15 «Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество».....	60
3.Методика решения учебных дел (задач).....	61

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1.1.1 Вопросы лекции:

1. Понятие и порядок образования земельного участка, его индивидуальные признаки
2. Требования к образуемым и изменение земельным участкам
3. Особенности образования земельных участков при разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков.
4. Особенности образования земельного участка при выделении на местности земельной доли
5. Понятие и содержание обороноспособности земельных участков.
6. Земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте.

1.1.2 Краткое содержание вопросов:

1. Наименование вопроса №1 Понятие и порядок образования земельного участка, его индивидуальные признаки

Согласно ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. При этом, исходя из положений ст. 130 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, земельные участки являются объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации.

Согласно ч. 7 — 9 ст. 38 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка представляет собой создание нового объекта недвижимого имущества в результате:

- а) преобразования существующих земельных участков путем их раздела, объединения, перераспределения или выдела из них нового земельного участка;
- б) образования нового земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Специальные правовые нормы, регулирующие образование земельных участков из участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены в ст. 11.3 ЗК РФ.

Образование земельного участка осуществляется в процессе землеустройства путем определения границ образуемого участка в установленном порядке.

Особенности осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости установлены в ст. 24 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Следует обратить внимание на то, что в соответствии с ч. 4 указанной статьи внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер.

Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет не осуществлена государственная регистрация права на него (либо в указанном в ч. 3 ст. 24 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» случае не осуществлена государственная регистрация аренды), такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости. При этом орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем исключения таких сведений из государственного кадастра недвижимости, направляет в установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений порядке документы, представленные в соответствии со ст. 22 указанного Федерального закона вместе с заявлением о кадастровом учете этого объекта недвижимости, по указанному в данном заявлении почтовому адресу.

Поскольку в результате образования земельного участка возникает новый объект гражданских прав, постольку права на данный объект подлежат государственной регистрации. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, установлены в ст. 22.2 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является:

- 1) решение о разделе или об объединении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков;
- 2) соглашение о разделе, об объединении, о перераспределении земельных участков или о выделе из земельных участков;
- 3) иной документ, на основании которого в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другими федеральными законами осуществляется образование земельных участков.

По общему правилу п. 2 ст. 11.2 и п. 1 ст. 11.4 ЗК РФ исходный земельный участок, из которого при разделе образованы земельные участки, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из него земельные участки. При этом имеется в виду, конечно, не фактическое, а юридическое прекращение существования разделенного земельного участка, который перестает существовать в качестве объекта земельных и гражданско-правовых отношений.

В соответствии с п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев,

арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

При этом не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях образования земельных участков на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В соответствии с п. 5 ст. 11.2 ЗК РФ образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними. Исключение составляет выдел земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. В этом случае применяется порядок, предусмотренный ФЗ от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

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

2. Наименование вопроса №2 Требования к образуемым и изменение земельным участкам

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки

месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.(п. 7 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

3. Наименование вопроса №3 Особенности образования земельных участков при разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков.

Статья 22.2. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков

Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений" Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и комментируемый закон был дополнен положениями об образовании, разделе, выделе, объединении и перераспределении земельных участков.

Согласно ст. 11.4 ЗК РФ, раздел земельного участка представляет собой образование нескольких участков из одного. При этом первоначальный участок прекращает свое существование.

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования, но при этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Объединение в силу ст. 11.6 ЗК РФ подразумевает объединение смежных земельных участков в один. В результате этого образуется один участок, но при этом существование объединяемых смежных земельных участков прекращается. Если они находились в собственности у одного лица, оно является собственником вновь образованного земельного участка. Если же собственников было несколько, после объединения у них возникает право общей собственности на образованный земельный участок.

Под перераспределением земельных участков ст. 11.7 ЗК РФ понимается образование из первоначальных смежных участков нескольких других смежных земельных участков. При этом существование первоначальных участков прекращается. Право собственности на вновь образованные в результате перераспределения земельные участки возникает у первоначальных собственников в соответствии с соглашениями между ними об образовании земельных участков.

Еще один способ образования земельных участков - выдел из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - согласно ст. 11.5 ЗК РФ, если первоначальный земельный участок находился в долевой собственности, допускается выдел земельного участка в случае выдела доли или долей из него. В результате образуются один или несколько земельных участков, но первоначальный земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). В этом состоит существенное отличие правовых последствий образования участков путем выдела от образования в виде раздела. Во втором случае существование первоначального участка прекращается. При выделе право собственности на новый участок возникает у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка. Но свое право долевой собственности в отношении изначального участка (измененного

земельного участка) он теряет. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Для раздела и выдела земельных участков установлены следующие условия:

- сохранение категории земли,
- соблюдение минимального размера участка. Так, статья 33 ЗК РФ определяет порядок установления предельных - максимальных и минимальных размеров предоставления участков. Конкретные размеры участков определяются органами местного самоуправления, а так же устанавливаются в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией,

- соблюдение правил градостроительной деятельности. Например, если на участке находится один объект недвижимости, раздел которого в натуре невозможен без образования прочно связанных с участком частей объекта, то такой участок неделим. В таких случаях применяются нормы о регулировании правоотношений по поводу неделимого земельного участка между собственниками помещений в находящемся здании (многоквартирный дом, производственные и административные здания и др.);

- отсутствие установленного законодательством запрете раздела земельного участка. Так, например, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" при выходе одного из членов хозяйства земельный участок разделу не подлежит.

Во всех случаях образования земельных участков их целевым назначением и разрешенным использованием признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых они образованы путем раздела, объединения, перераспределения или выдела.

В соответствии с комментируемой статьей основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, являются:

- 1) решение о разделе или об объединении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков;

- 2) соглашение о разделе, об объединении, о перераспределении земельных участков или о выделе из земельных участков;

- 3) иной документ, на основании которого в соответствии с комментируемым законом и другими федеральными законами осуществляется образование земельных участков.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Не требуется согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом РФ принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков.

Если земельный участок, из которого при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, не был зарегистрирован в установленном порядке, это не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на вновь образуемые земельные участки.

В этом случае одновременно с государственной регистрацией прав на образуемые земельные участки регистрируется прекращение права, ограничений (обременений) права на земельный участок, из которого были образованы такие земельные участки.

4. Наименование вопроса №4 Особенности образования земельного участка при выделении на местности земельной доли

Выдел земельного участка - это один из способов образования земельных участков, закрепленных в пункте 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), который осуществляется только в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности.

При выделе образуются один или несколько земельных участков, а исходный земельный участок (из которого осуществлен выдел) сохраняется в измененных границах.

На образуемый в результате выдела земельный участок возникает право собственности участника долевой собственности, по заявлению которого осуществлялся выдел. Согласно пункту 2 статьи 11.5 ЗК РФ другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на исходный (измененный земельный участок) с учетом изменившегося размера долей (доля каждого из участников пропорционально увеличивается)¹.

Необходимость выдела земельного участка в натуре возникает в случаях, когда собственники не достигают согласия относительно порядка использования земельного участка. В связи с этим (если собственники не пришли к соглашению о разделе участка) участник долевой собственности в соответствии с пунктом 2 статьи 252 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) наделен правом требовать выдела своей доли из общего имущества.

В случае, если участники долевой собственности не согласны со способом и условиями выдела доли одного из них, то он вправе требования выдела доли в натуре в судебном порядке (пункт 3 статьи 252 ГК РФ).

В отдельных случаях, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (пункт 4 статьи 252 ГК РФ)². С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Одной из наиболее распространенных причин, когда законом не допускается выдел доли земельного участка - является несоответствие образуемого земельного участка

требованиям в части предельного минимального размера земельного участка³. Кроме этого, как и в других случаях преобразования земельных участков, выдел производится по определенным правилам, а вновь образуемые земельные участки должны отвечать ряду критериев.

- К числу основных правил можно отнести следующее:
- сохранение категории земли (установленной для исходного земельного участка);
 - соблюдение требований к предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, установленных градостроительными регламентами или иными нормативными актами;
 - соблюдение правил градостроительной деятельности (для земельных участков в черте городской застройки);
 - границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
 - должна быть обеспечена возможность сохранения разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
 - образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать иные требования, установленные ЗК РФ и другими федеральными законами⁴.

Помимо изложенного, следует отметить, что особую специфику имеет процедура выдела земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, которая регламентируется в том числе и нормами Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

С учетом большого количества особенностей и специфических требований к процессу выдела земельного участка в каждом конкретном случае, если Вы задумались о выделе в натуре принадлежащей Вам доли в праве на земельный участок, в первую очередь рекомендуем обратиться за консультацией к нашим специалистам, которые учатут все Ваши пожелания с учетом требований действующих нормативных правовых актов.

После выполнения кадастровых работ и формирования межевого плана необходимым этапом юридического оформления выдела земельного участка (участков) является постановка вновь образованного земельного участка (участков) на кадастровый учет⁵. При этом необходимо учитывать следующие положения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ (Закон о кадастре):- постановка на учет всех образуемых земельных участков осуществляется одновременно (пункт 1 статьи 24 Закона о кадастре);- внесенные в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведения об образованных в результате выдела земельных участках будут носить временный характер⁶;- при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка, в ГКН вносится описание его местоположения⁷. В части присвоения адреса следует отметить, что вариант его присвоения после выполнения кадастровых работ (но до процедуры кадастрового учета)⁸ является более предпочтительным, так как это сокращает временные издержки заказчика. Однако действующим законодательством не запрещается осуществление данной процедуры и после осуществления кадастрового учета образованных земельных участков. Окончательным юридическим закреплением выдела земельного участка следует считать государственную регистрацию прав на вновь образованный земельный участок, после получения информации о которой орган кадастрового учета вносит в ГКН изменения в части сведений о площади и границах исходного земельного участка.

5.Наименование вопроса №5 Понятие и содержание обороноспособности земельных участков

п. 1 ст. 129 ГК РФ дано определение понятия оборотоспособности объектов гражданских прав. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства: наследования, реорганизации юридического лица либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Под оборотоспособностью подразумевается возможность отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо его перехода от одного лица в порядке универсального правопреемства (в форме наследования или реорганизации юридического лица)1. Оборотоспособность — это возможность свободно распоряжаться объектами гражданских прав путем их передачи другим лицам. Понятие оборотоспособности применимо и к сфере земельных отношений.

Оборотоспособность земельных участков представляет собой возможность определять юридическую судьбу земельного участка его собственником в пределах, установленных законом, т.е. распоряжаться им. Данное определение относится ко всем землям, находящимся как в частной, так и в государственной или муниципальной собственности. Субъектам права публичной собственности, так же как и частным собственникам, земельное законодательство предоставляет право распоряжаться принадлежащими им земельными участками в порядке, установленном законодательством.

Отличие оборотоспособности земельных участков от оборотоспособности иных объектов гражданских прав заключается в том, что земельное законодательство устанавливает пределы и ограничения в распоряжении земельной собственностью. Признание земельного участка объектом гражданских прав и соответственно недвижимым имуществом, объектом права частной собственности на землю ставит вопрос о том, каким образом и в каких формах может осуществляться переход прав на земельные участки от одного лица к другому. Вопрос об оборотоспособности земельных участков вытекает из сущности главного правомочия собственника — права распоряжения, т.е. возможности определять юридическую судьбу своего имущества.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объем правомочия распоряжения собственника применительно к земельному участку определен в ст. 260 ГК РФ. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Правовой формой оборота объектов гражданских прав являются сделки (договоры). Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК). Особенности оборота земельных участков находят отражение в содержании соответствующих сделок с землей. Так, гражданско-правовой институт наследования имущества применяется и в земельном праве. Однако в целях предотвращения дробления наследуемого земельного участка между многими наследниками земельным законодательством могут быть установлены особые правила наследования земельных участков.

Общие положения гражданско-правового института сделок с имуществом применяются и в земельном обороте. Земельное законодательство предусматривает особенности совершения, например, сделок купли-продажи земельных участков, обуслов-

вленные необходимостью обеспечения публичных интересов. Так, в этих случаях должен соблюдаться принцип использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, контролироваться соблюдение норм предельных площадей земельных участков и т.д. Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (п. 2) закрепил право граждан и юридических лиц — собственников земельных участков продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог или аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями.

Специальные правила, касающиеся оборотоспособности, установлены в п. 3 ст. 129 ГК РФ в отношении земли и других природных ресурсов. Эти объекты 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. Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранительного и иного специального законодательства (п. 1 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767).

Таким образом, общие положения регулирования оборота земельных участков определяются в гражданском законодательстве, а особенности — в земельном. Пункт 1 ст. 27 ЗК РФ предусматривает, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством иенным Кодексом. В то же время в ЗК РФ есть специальные нормы, отражающие особенности заключения, например, договоров купли-продажи, аренды земельных участков.

Указанный принцип регулирования оборота земельных участков закреплен и в иных законодательных актах. Примером может служить ст. 31 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", согласно которой оборот садовых, огородных и дачных земельных участков осуществляется в пределах, установленных гражданским законодательством, и в той мере, в какой он допускается земельным законодательством. В ст. 29 этого Закона предусмотрено, что сделками с садовыми, огородными и дачными земельными участками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение земельных и иных прав. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками регулируются указанным Законом, а также гражданским и земельным законодательством с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, градостроительным, водным, лесным и иным законо-дательством.

Статья 30 названного Закона определяет права садоводов, огородников и дачников по распоряжению садовыми, огородными и дачными земельными участками. Так, собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду или срочное пользование, обменять, заключить договор ренты либо договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков. Садовые, огородные и дачные участки, находящиеся в собственности граждан, наследуются по закону или завещанию.

Если садовые, огородные и дачные земельные участки находятся в общей совместной собственности супружес, они могут быть разделены между ними. Однако земельные участки общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения разделу не подлежат.

В случае если садовые, огородные и дачные земельные участки предоставлены гражданам на праве пожизненно наследуемого владения, их можно передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них. Законодательно закреплено право наследования садовых, огородных и дачных земельных участков, предоставленных гражданам на праве пожизненно наследуемого владения.

Особенности оборота земельных участков обусловлены спецификой земли как природного объекта и публичным характером регулирования земельных отношений, что нашло отражение в ст. 9 Конституции РФ: "земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории". Пределы осуществления собственником земли своих правомочий установлены в п. 2 ст. 36 Конституции РФ и п. 3 ст. 209 ГК РФ: владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Все земельные участки, в отношении которых существуют запрет или ограничения на их оборот, как упоминалось выше, ст. 27 ЗК РФ делит на два вида. К первому виду относятся земли, изъятые из оборота. Они не могут быть приватизированы и быть объектами гражданско-правовых сделок. Ко второму виду отнесены земли, ограниченные в обороте. Эти земли также не могут быть переданы в частную собственность, однако возможны исключения из этого правила, которые могут быть установлены федеральными законами.

6. Наименование вопроса №6 Земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте.

Оборот земли — это перераспределение земли между собственниками экономическими методами на основе спроса и предложения. Оборот обеспечивает передачу прав на земельный участок от одного лица к другому.

Оборот земель имеет свои особенности, связанные с государственным регулированием землепользования.

Выделяются две категории земель по отношению к их возможности вовлекаться в сделки:

- ! земельные участки, оборот которых разрешен;
- ! земли, изъятые из оборота;
- ! земли, частично изъятые из оборота.

Земли, изъятые 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. Но для них разрешены сделки с иными вещными правами.

Земли, изъятые из оборота

К землям, изъятым из оборота, относятся земельные участки, занятые следующими объектами, находящимися в федеральной собственности :

- ! государственными природными заповедниками и национальными парками;
- ! зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- ! зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- ! объектами организаций федеральной службы безопасности;
- ! объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- ! объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- ! объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

! исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;

! воинскими и гражданскими захоронениями;

! инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, воздвигнутыми в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Земли с ограниченным оборотом

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

! в пределах особо охраняемых природных территорий, не находящиеся в федеральной собственности;

! в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

! занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

! занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами,ключенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

! предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

! в границах закрытых административно-территориальных образований;

! 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;

! предоставленные для нужд связи;

! занятые объектами космической инфраструктуры;

! расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

! предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

! загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Имущественные права на землю как объекты оценки стоимости

С экономической точки зрения объектами оценки стоимости земли являются различные имущественные права на земельный участок. Это положение относится и к другим природным объектам, например месторождениям полезных ископаемых, участкам леса.

Такими правами могут являться: полное право собственности, право аренды арендодателя, право аренды арендатора, право субаренды, право собственности и право аренды на землю в составе сложной вещи (единого имущественного комплекса), право собственности и аренды земельной доли, не выделенной в натуре и другие права.

При выделении из стоимости единого имущественного комплекса (застроенный участок) части стоимости, приходящейся на землю, обычно оценивают стоимость, отражающую стоимость полного права собственности на землю. Если земельный участок находится на другом праве, например в аренде, то величина стоимости земельного участка корректируется.

1.2. Лекция № 2 (2 часа).

Тема: «Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков».

1.2.1 Вопросы лекции:

- 1 Понятие и содержание права собственности на земельный участок
- 2 Особенности правового регулирования права собственности на землю в земельном и гражданском законодательстве.
- 3 Право частной собственности на земельный участок
- 4 Право государственной и муниципальной собственности на землю
- 5 Понятие и содержание права постоянного бессрочного пользования на земельный участок. Особенности правового регулирования права бессрочного пользования на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.
- 6 Понятие и содержание права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Особенности правового регулирования права пожизненного наследуемого владения на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

1.2.2 Краткое содержание вопросов:

1. Наименование вопроса №1 Понятие и содержание права собственности на земельный участок

Институт права собственности приобретает особое значение как в теории, так и в практике земельного права. Важным моментом в развитии данного института стало юридическое признание земли, собственно как и других природных объектов, недвижимым имуществом. В результате земля была включена в категорию объектов гражданских правоотношений.

Под **собственностью** понимают ту или иную форму (способ) присвоения различных вещей, созданных человеком или имеющих естественное происхождение. Если эти отношения закреплены и охраняются силой государства, то возникает право собственности.

Содержание права собственности заключается в том, что собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, а именно:

- правомочие владения – возможность фактического обладания собственником принадлежащим ему имуществом;
- правомочие пользования – возможность потребления (присвоения) собственником полезных свойств имущества;
- правомочие распоряжения – возможность определения собственником юридической судьбы имущества (его отчуждения, передачи в пользование другим лицам, пользования самим собственником и т.д.).

Иными словами, собственник вправе самостоятельно совершать сделки относительно своего имущества, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам либо передавать им права владения или пользования, оставаясь при этом собственником.

Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования, распоряжения ([ст. 209](#) ГК РФ). Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. Общие права собственников земли закреплены, кроме указанной статьи ГК РФ, и в [ст. 40](#) ЗК РФ (Права собственников земельных участков на использование земельных участков).

Ст. 209 ГК РФ в частности определяет следующие права собственника:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог и обременять его другими способами;

- распоряжаться имуществом иным образом.

При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Пользование землей возможно как

1. средством производства;
2. как пространственно-территориальным базисом.

Обязательным требованием является целевое использование земель в соответствии с её категорией и видом разрешенного использования.

При распоряжении землей основным требованием является оборотоспособность. Согласно [ст. 27](#) ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Правомочия владения, пользования, распоряжения могут быть ограничены государством. Например, на лиц, имеющих земельные участки на праве частной собственности, возлагается ряд обязанностей. Они должны

- своевременно платить земельный налог,
 - осуществлять мероприятия по охране земель,
 - соблюдать требования градостроительных регламентов,
 - своевременно приступать к использованию земельного участка,
 - эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением и
- др.

Полного, законченного перечня форм собственности на землю не существует. В регулировании этого вопроса используется гибкий подход, в соответствии с которым допускается установление любых форм собственности. Не существует ни обязательного минимума, ни обязательного максимума.

[Ст. 9](#) Конституции РФ предусматривает: «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Используемое сослагательное наклонение в формулировке статьи, а также допустимость иных форм собственности, как представляется, придают ст. 9 Конституции широкий смысл, позволяющий решать вопрос о формах собственности, не будучи связанными жесткими временными, территориальными и иными критериями.

На практике представлены все три перечисленные в Конституции РФ формы собственности на землю:

1. государственная,
2. муниципальная,
3. частная.

Наименование вопроса № 2 Особенности правового регулирования права собственности на землю в земельном и гражданском законодательстве

Правовое регулирование отношений собственности складывается из правил (норм) поведения, которые, *во-первых*, устанавливают саму возможность (или невозможность) принадлежности материальных благ определенным лицам (их коллективам), тем самым закрепляя юридически фактическое состояние их присвоенности; *во-вторых*, определяют характер и границы поведения владельцев имущества, охраняемые законом, т.е. их правомочия, характеризующие конкретные возможности «хозяйственного господства»; *в-третьих*, правовые способы защиты от посягательства других лиц на охраняемое

«состояние присвоенности» материальных благ и предоставляемые им возможности хозяйственного господства.

По своей юридической природе все перечисленные правила разнородные и разноотраслевые.

В первую группу названных норм нужно будет включить конституционные правила, земельно-, гражданско- и административно-правовые нормы об основаниях приобретения и прекращения прав на имущество.

Во вторую группу войдут земельно-правовые и гражданско-правовые нормы, определяющие правомочия собственников и других владельцев.

Третья группа правил охватит нормы земельного, гражданского, административного и уголовного права о защите отношений собственности.

Это означает, что отношения собственности определяются нормами различных отраслей права. Из этого следует, что совокупность норм, регулирующих отношения собственности, имеет комплексный, межотраслевой характер. Но нужно также учитывать, что право собственности — это не единственный институт, опосредствующий отношения собственности как состояние принадлежности. Даже в земельном праве эти отношения регулируются не только с помощью права собственности, но и иными вещными правами. Например, право пожизненного наследуемого владения, сервитута и др.

Таким образом, праву известны разнообразные правовые формы регулирования отношений собственности, которые могут быть условно объединены в комплексный институт права собственности.

Наименование вопроса № 3Право частной собственности на земельный участок

Право частной собственности граждан на земельные участки — право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом (ст. 15 ЗК РФ).

Право частной собственности граждан на землю является одним из условий их экономической свободы. Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в следующих случаях: 1) при приватизации государственных и муниципальных земель; 2) наследовании; 3) дарении; 4) купле-продаже; 5) обмене или сделках с землей; 6) в результате внесения в качестве взноса в уставной (паевой) капитал юридического лица.

Впервые 2 октября 2000 г. в Москве на первом земельном аукционе в частную собственность был продан земельный участок 0,73 га, за который фирма заплатила 310 709 дол. (910 тыс. руб. – за 1 сотку 4200 \$).

В законодательстве предусмотрены три различные процедуры приватизации земель:

- приватизация земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства при реорганизации колхозов и совхозов;
- приватизация земель, предоставленных в пользование гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства;
- приватизация земель при приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Помимо земельных участков, в собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы), небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Предельные размеры обособленных водных объектов определяются законодательством РФ.

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на земельном участке, находящемся в собственности гражданина или юридического лица, принадлежит ему на

праве собственности, если иное не установлено федеральным законом. Владение, пользование и распоряжение этой растительностью осуществляется собственником в соответствии с требованиями лесного законодательства.

Земля гражданам в частную собственность может быть предоставлена как бесплатно, так и за плату.

Право частной собственности на землю юридических лиц. Собственность юридических лиц на земельные участки, наряду с собственностью граждан, относится к частной форме собственности. Наличие у юридического лица обособленного имущества является одним из непременных его признаков. Допустимо иметь имущество не только на праве собственности, но и в хозяйственном ведении или оперативном управлении (ст. 48 ГК РФ и ст. 15 ЗК РФ).

Круг юридических лиц, названных в ст. 213 ГК РФ субъектами права собственности, довольно широк: это хозяйственные общества и товарищества, производственные и потребительские кооперативы, общественные и религиозные организации (объединения), ассоциации и союзы и др.

Земельные участки, используемые предприятиями и общественными организациями, благотворительными и общественными фондами, религиозными организациями, функционируют на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предоставленного им учредителями.

Земельные участки сельскохозяйственным предприятиям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам) могут предоставляться (передаваться) в собственность как юридическому лицу в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду в соответствии с законами субъектов РФ.

Иностранные юридические лица, международные организации с участием иностранных и российских юридических лиц, иностранные государства могут иметь земельные участки только на правах аренды.

Законодательством установлено, что земельные участки могут принадлежать юридическим лицам на праве долевой собственности с определением для каждого из них конкретной земельной доли без выдела ее в натуре.

Передача земельных участков в собственность юридическим лицам производится в пределах норм, установленных субъектами РФ, а сверх норм выкупается по договорной цене.

При приватизации предприятий и других объектов, расположенных в городах, земельные участки собственнику недвижимости предоставляются в долгосрочную аренду.

Наименование вопроса №4 Право государственной и муниципальной собственности на землю

Это право собственности Российской Федерации и ее субъектов на землю. К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, а также в муниципальной собственности (ст. 214 ГК РФ). Земли и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (ч. 2 ст. 214 ГК РФ). От имени Российской Федерации и ее субъектов права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их компетенции (ч. 1 ст. 125 ГК РФ).

Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации (федеральная собственность) (ст. 16 ЗК РФ), и земель, находящихся в собственности субъектов РФ.

Определены следующие уровни государственной собственности на землю.

1. Федеральная собственность (федеральные земли). К ним относятся, прежде всего, земли, занятые объектами, отнесенными исключительно к федеральной

собственности, а также иные земли, необходимые для осуществления задач федерального значения (ст. 17 ЗК РФ).

В состав федеральных земель входят:

■ земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ РФ;

■ земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности, Топливно-энергетического комплекса, железнодорожного, воздушного, трубопроводного, речного, морского транспорта федерального значения, федеральных автомобильных дорог, объектами федеральных органов власти, земли закрытых административно-территориальных образований, земли лесного и водного фондов федерального значения, земли федерального фонда резервных месторождений и других объектов недр, земли запаса федерального значения;

■ земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, объектов историко-культурного наследия общероссийского и всемирного значения, курортных и лечебно-оздоровительных зон, других особо охраняемых природных территорий федерального значения, включая прибрежные зоны морей и океанов;

■ земельные участки Российской академии наук, отраслевых академий наук федерального значения, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения, федеральных опытно-производственных хозяйств, сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений, федеральных государственных учебно-опытных и учебно-производственных хозяйств, государственных конных заводов, племенных, элитно-семеноводческих хозяйств, государственных мелиоративных систем, конкретный перечень которых утверждает Правительство РФ;

■ иные земельные участки, предусмотренные федеральными законами и договорами о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами РФ и органами государственной власти субъектов РФ. В соответствии с Конституцией РФ общепризнанными принятыми нормами права, международными договорами за Российской Федерацией признаются суверенные права и юрисдикция на ее континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне РФ.

Земли, находящиеся в государственной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам для застройки, сельскохозяйственного производства и иных целей. В государственную собственность могут приобретаться земельные участки путем выкупа у частных лиц, на основании дарения и в результате прекращения права муниципальной или частной собственности, по другим основаниям, установленным ЗК РФ и другими законами.

2. Собственность субъектов РФ. К ней относятся земли в пределах их административно-территориальных границ, за исключением федеральных, муниципальных и частных земель (ст. 18 ЗК РФ).

Специфика права государственной собственности на землю заключается в следующем.

- Данный вид права собственности характеризуется высоким уровнем субъектов собственности.

- Государственные земли используются только в соответствии со своим целевым назначением.

- Основания возникновения права государственной собственности на землю имеют свои особенности.

- Правомочия собственности на землю совпадают у государства с правомочиями регулирования землепользования всего земельного фонда, а также с осуществлением контрольных функций за использованием земель иными собственниками.

Обобщая характеристику государственной собственности на землю, можно сделать следующие выводы:

а) чем выше уровень государственной собственности на землю, тем шире диапазон использования земли по целевому назначению;

б) в одной и той же административно-территориальной единице (например, район, город) находятся земельные участки, состоящие в различных формах собственности и имеющие различный правовой режим.

3. Право муниципальной собственности на землю. Муниципальная собственность на землю — это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований (ст. 19 ЗК РФ).

К этому виду собственности могут относиться земли, занятые объектами муниципальной собственности, а также земли, необходимые для непосредственного осуществления коммунального обслуживания населения, находящегося на соответствующей территории района, города, и др.

Указанные земли проходят государственную регистрацию в Государственном реестре в соответствии с постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 03.10.2002).

В соответствии со ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление осуществляет владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, к которой относится все то, что не является федеральной собственностью субъектов РФ и частной собственностью.

Распоряжениями Правительства РФ из федеральной собственности в муниципальную собственность ряда субъектов РФ передаются объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

В муниципальной собственности находятся земли в пределах черты городов, поселков и сельских поселений, а также земельные участки за их чертой, переданные в ведение органов местного самоуправления. В муниципальную собственность городов и других поселений, а также районов (кроме районов в городах) для обеспечения их развития могут дополнительно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. В муниципальную собственность могут приобретаться земли органами местного самоуправления у собственников земельных участков путем их выкупа либо на основе дарения, отказов от земельных участков и на иных законных основаниях.

Основное целевое назначение земель, находящихся в муниципальной собственности, — служить удовлетворению коммунальных потребностей местного населения (обслуживание нужд жилого фонда и коммунального хозяйства, объектов инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства и т.п.). В силу этого муниципальная земельная собственность имеет более узкое назначение по сравнению с государственной собственностью.

4. Общая собственность супругов на земельный участок. В соответствии с ЗК РФ земельный участок, безвозмездно предоставленный одному из супругов в собственность при приватизации приусадебных, садовых, личных подсобных хозяйств, гаражных участков или приобретенный им в результате сделок с землей либо по иным основаниям, предусмотренным законом, во время брака, является совместной собственностью супругов, если договором между ними не установлено иное.

5. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства на земельный участок. Крестьянскому (фермерскому) хозяйству, созданному без образования юридического лица, земельные участки предоставляются на праве общей совместной собственности.

Общие предельные размеры сельскохозяйственных земель крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются законодательством субъектов РФ.

6. Собственность жилищного товарищества (контроллируемого). Земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также придомовые участки, обслуживающие эти строения, могут находиться в собственности или на правах аренды жилищного товарищества (контроллируемого), передаваемых домовладельцам или то-вариществам собственников жилья.

Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 было утверждено Положение «Об определении размеров и установлении границ земельных участков в контролируемых домах» (в ред. от 21.08.2000).

Наименование вопроса № 5 Понятие и содержание права постоянного бессрочного пользования на земельный участок. Особенности правового регулирования права бессрочного пользования на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

Право постоянного (бессрочного) пользования на землю является вещным правом лиц, не являющихся собственниками. Право постоянного (бессрочного) пользования участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа.

Со дня введения в действие ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование предоставляются государственным и муниципальным предприятиям, учреждениям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Другие юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. Кроме того, религиозные организации вправе переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на право безвозмездного срочного пользования.

При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам на право постоянного (бессрочного) пользования, такое право подлежит переоформлению на право аренды или земельные участки должны быть приобретены в собственность в соответствии с положениями ЗК РФ по выбору покупателя зданий, строений, сооружений.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, сроком не ограничивается.

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. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Гражданин вправе однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Граждане или юридические лица, которым земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим

участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка.

Указанные лица вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение недвижимого имущества. Недвижимое имущество, созданное лицом для себя, является его собственностью. Такие лица также вправе передавать этот земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на участок на условиях и в порядке, предусмотренных ст. 53 ЗК, либо в силу принудительного изъятия.

Наименование вопроса № 6 Понятие и содержание права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Особенности правового регулирования права пожизненного наследуемого владения на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком является вещным правом лиц, не являющихся собственниками. Правом пожизненного наследуемого владения могут обладать только граждане. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на право пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК не допускается. Предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается.

Земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение, остается в государственной или муниципальной собственности. Обладатель права пожизненного наследуемого владения вправе передать земельный участок только по наследству.

ГК РФ предусматривает наследование по закону либо по завещанию.

Законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установлено, что «садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на право пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону». Следовательно, наследование таких земельных участков по завещанию запрещено.

ГК РФ предусмотрены особенности в отношении земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств. Так, в соответствии со ст. 258 ГК РФ земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства разделу не подлежит, кроме случаев прекращения крестьянского хозяйства. Следовательно, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок разделу не подлежит, то решается вопрос о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и выплате остальным компенсации их доли.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Гражданин вправе однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения, вправе владеть и пользоваться земельным участком. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Владелец земельного участка может передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование.

Продажа, залог земельного участка и совершение его владельцем других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на участок либо в силу принудительного изъятия.

1.3. Лекция № 3 (2 часа).

Тема: «».

1.3.1 Вопросы лекции:

1. Понятие и содержание права аренды земельных участков
2. Особенности правового регулирования аренды земельного участка в земельном и гражданском законодательстве
3. Понятие и содержание права ограниченного пользования чужим земельным участком. Особенности правового регулирования сервитутов в земельном и гражданском законодательстве.
4. Безвозмездное срочное пользование земельными участками
5. Единство прав на земельный участок и объекты недвижимости, располагающиеся на данном земельном участке
6. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков.

1.3.2 Краткое содержание вопросов:

Наименование вопроса № 1 Понятие и содержание права аренды земельных участков.

Аренда – это срочное возмездное владение и пользование земельным участком. В аренду могут быть переданы земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной, частной собственности, не ограниченные в обороте. Арендаторами вправе выступать граждане РФ, юридические лица, а также иностранцы и апатриды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК. Предельный срок аренды – 50 лет. Арендная плата определяется договором аренды, либо в установленном порядке – при аренде государственной (муниципальной) земли

Как и любая другая вещь, земельный участок, отвечающий требованием гражданского и земельного законодательства, может быть предметом аренды и других сделок, в результате которых возникают, переходят и прекращаются права на землю. В этом качестве земельный участок является объектом не только земельных (связанных с использованием и охраной земель), но и множества гражданско-правовых отношений, прежде всего имущественных (ст. 2 ГК РФ).

Объектом земельных отношений может быть также часть земельного участка (подп. 3 п. 1 ст. 6 ЗК РФ).

Земельный участок как объект земельных отношений - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Из определения земельного участка, установленного в приведенных нормах, следует, что такой участок может быть объектом земельных отношений только при условии, что его границы "описаны и удостоверены в установленном порядке". Это касается и особенности земельного участка быть объектом права собственности, права аренды и других прав на землю.

В РФ земельные участки за исключением указанных в п. 4 ст. 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Арендаторам земельных участков - юридическим лицам и гражданам - следует учитывать, что арендные права относятся к числу не вещных, а обязательственных прав.

Аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде, однако особенности сдачи этих участков в аренду могут быть установлены законом (п. 2 ст. 607 ГК РФ). Ряд таких особенностей предусмотрен, в частности, в ст. 22 ЗК РФ.

Большое практическое значение для совершения сделок аренды земельных участков имеет вопрос об иерархии правовых норм гражданского и земельного законодательства России в механизме регулирования соответствующих отношений.

В п. 3 ст. 3 ЗК РФ законодатель предпринял попытки установить соотношение действия норм гражданского законодательства с нормами земельного и других перечисленных в этом пункте отраслей законодательства: имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды и специальными федеральными законами.

Земля является весьма специфическим природным объектом, особенности которого при определенных условиях могут влиять на возможность и объемы участия данного объекта в гражданском обороте.

С учетом этого в п. 3 ст. 3 ЗК РФ предложена правовая конструкция, на основе которой для названных в указанном пункте отношений общее значение имеют нормы гражданского законодательства, а специальное - нормы земельного и других указанных здесь отраслей законодательства. В таком случае, согласно одному из общих принципов права, приоритет имеют специальные нормы.

Арендные отношения по поводу земельного участка между арендодателем и арендатором регулируются договором аренды, заключенным по правилам ГК РФ с учетом особенностей, предусмотренных ЗК РФ.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Только в результате государственного кадастрового учета (п. 2 ст. 70 ЗК РФ) каждый земельный участок получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Поэтому любой земельный участок может стать объектом аренды лишь после того, как в отношении него осуществлен государственный кадастровый учет.

Наименование вопроса № 2 Особенности правового регулирования аренды земельного участка в земельном и гражданском законодательстве.

Новым Гражданским кодексом РФ впервые было закреплено единство принципов и общих положений, параллельно развивающихся отраслей права: действие основных начал

гражданского законодательства непосредственно выражено в общих положениях о праве собственности на землю, согласно которым лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (статья 260 ГК). Уклонение законодателя от своевременного принятия Земельного кодекса, соответствующего основополагающим предписаниям главы 17 ГК РФ, было связано, среди прочих причин, с разногласиями теоретического и политического содержания об определении соотношения норм гражданского и земельного права. При этом идея об особом публичном характере земельного законодательства сводилась к отрицанию подчинения его правил нормам частного гражданского права. Пробелы и противоречия правового регулирования землевладения закономерным образом влияли на нестабильность и ограниченность вещных прав на земельные участки и препятствовали совершению с ними различных гражданско-правовых сделок. Признание в России частной собственности на землю явилось причиной интенсивного развития не только вещных земельных прав, но и повлекло распространение соглашений о передаче земельных участков во временное владение и пользование. По нашему мнению, гражданские права такого содержания, возникшие из договора с собственником земельного участка, по смыслу статьи 307 ГК имеют обязательственную природу. Аренда земли занимает среди них центральное место.

Аренда земли – правовой институт, получивший широкое распространение в гражданском обороте большинства стран с рыночной системой экономики. В России до принятия современного гражданского законодательства на протяжении многих десятилетий арендные земельные правоотношения находились под юридическим и фактическим запретом; недостаточность нормативно-правовой базы регулирования аренды земли не была восполнена в полной мере нормами ГК об аренде недвижимости. Введение в действие нового Земельного кодекса РФ 2001 года призвано существенным образом изменить ситуацию в установлении конкретных правил по временному землепользованию.

Законодательное регулирование отношений по аренде земельных участков имеет сложный характер. Обусловлено это тем, что аренда имущества – категория только гражданского права, в то время как аренда земельных участков касается использования особого объекта экономического оборота, влияющего на основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, поэтому регулируется также и специальными нормами земельного права. Однако относительная новизна земельно-правового института и неопределенность его отдельных положений вызывают в правоприменительной деятельности и при рассмотрении судами возникающих споров немало сложных проблем. В большинстве ситуаций их разрешение принципиально зависит от понимания определяющего подчинения норм земельного права положениям гражданского законодательства.

Согласно п. 1 ст. 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать ЗК РФ. Тем самым, по сути, декларируется приоритетное положение этого специального и основного закона в сфере регулирования прав на землю и сделок с земельными участками по отношению к иным законам независимо от момента их принятия, включая имеющий силу федерального закона Гражданский кодекс РФ.

Напротив, в соответствии с п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ, что позволяет сделать иной правовой вывод: о допустимости применения земельного законодательства при регулировании договоров с земельными участками только в той части, которая не противоречит гражданскому законодательству.

В юридической литературе не сложилось единого представления о гражданско-правовой природе договора аренды земли. Некоторые ученые полагают, что в настоящее время отсутствует достаточно четкое разграничение предмета регулирования гражданского и земельного права. Ряд авторов считает, что договор аренды земельного участка имеет выраженный гражданско-правовой характер, другие настаивают на его специальных земельно-правовых особенностях, несвойственных обычному гражданскому обороту.

Так, по мнению Ахметшиной Л.М., выявление соотношения гражданского и земельного права в регулировании договора аренды земли не позволяет четко выделить сферы регулирования данной области отношений со стороны каждой из этих отраслей права, поскольку в сфере имущественных отношений они дополняют друг друга: гражданское законодательство ссылается на особенности регулирования отношений нормами земельного законодательства, а в земельном законодательстве содержатся нормы гражданского права[6].

А.Д. Александров указывает, что на основании того, что в п. 2 ст. 3 ГК РФ установлено правило, в соответствии с которым нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, помимо Гражданского кодекса РФ, должны соответствовать нормам Гражданского кодекса РФ, можно сделать вывод, что нормы, регулирующие имущественные отношения, могут содержаться в Земельном кодексе РФ и иных принимаемых в соответствии с ним законах, нормативно-правовых актах Президента РФ, Правительства РФ, но при этом они не должны противоречить общим началам и смыслу гражданского законодательства, сущности отдельных его институтов[7].

Интересна точка зрения И.А. Иконицкой о том, что «не нужно говорить о примате какой-то отрасли над другой. Земельные отношения настолько сложные, что ниша для их регулирования может иметь место как в гражданском законодательстве, так и в земельном. Если же говорить об имущественных отношениях, объектом которых является земля, то в этом случае к ним применяются общие нормы гражданского права».

С учетом изложенного представляется, что при применении к договору аренды земельного участка гражданско-правовых норм и норм земельного права необходимо исходить из традиционного правила о соотношении общих и специальных норм, тем самым, признавая их общность и допуская достаточность установления прав и обязанностей участников сделки нормами земельного права, если они не противоречат правилам гражданского законодательства, а также восполняя пробелы земельного законодательства положениями ГК об арендных обязательствах.

Значимость поставленной проблемы связана также с необходимостью определения компетенции субъекта регулирования земельных правоотношений, в том числе в сфере договорного права. В соответствии с ч. 3 ст. 36 Конституции РФ условия и порядок пользования земли определяются на основе федерального закона. Согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ и ст. 2 ЗК РФ земельное законодательство отнесено к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ, в то время как гражданское законодательство (п. «о» ст. 71 Конституции РФ и ст. 3 ГК РФ) признано предметом исключительного ведения Российской Федерации. Следовательно, субъекты РФ могут принимать собственные законы о земле в пределах, установленных федеральным земельным законодательством. Они также подлежат оценке на предмет соответствия основным началам по ГК РФ.

В соответствии с гражданским законодательством (ст. ст. 129, 130, 209, 260 ГК РФ и др.) земля является видом недвижимого имущества и включена в гражданский оборот. В то же время, учитывая ее специфику, гражданское право предоставляет регулирование особенностей земельных правоотношений земельному праву (ст. ст. 209, 264, 607 ГК РФ и др.). Согласно ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Положения Конституции РФ предопределяют наличие в регулировании

земельных правоотношений публичного элемента. О.И. Крассов подчеркивает, что «прерогатива гражданского права – регулирование принципиально общих вопросов права собственности и иных прав на землю. В земельном праве отражается специфика регулирования этих вопросов, обусловленная публичными интересами»[\[8\]](#). Б.В. Ерофеев исходит из того, что «приоритетность применения земельного законодательства в регулировании земельных отношений основывается на общественном сознании социальной функции земли, ее социальной значимости, объективно существующей ограниченности»[\[9\]](#).

Пункт 3 ст. 3 ЗК РФ устанавливает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством и иными специальными федеральными законами. В этой норме нами усматривается подтверждение приоритетности норм гражданского договорного права при определении существенных условий договора аренды земельного участка.

Анализ действующего земельного и гражданского законодательства позволяет указать на противоречивость отдельных правил, регулирующих арендные земельные правоотношения.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ и ст. ст. 3, 22 Земельного кодекса РФ правовое регулирование аренды земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Согласно п. п. 5, 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, а также сдать участок в субаренду без согласия собственника при условии его уведомления. Приведенные нормы не согласуются со ст. 615 ГК РФ, которая предусматривает в таких случаях обязательное получение согласия арендодателя. Как отмечают ученые-цивилисты, гражданско-правовая норма защищает права собственника сданного в аренду имущества. «Все эти действия допустимы только с согласия арендодателя, поскольку существенно затрагивают его интересы»[\[10\]](#). В.В. Витрянский отмечает, что «согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное в аренду»[\[11\]](#). В соответствии со ст. 36 Конституции РФ и ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. По мнению Е.А. Суханова, «передача части или даже всех своих правомочий собственником другому лицу в действительности представляет собой способ осуществления правомочий собственника, а не способ отчуждения принадлежащих ему прав или имущества». Передавая отдельные полномочия (владения, пользования и даже распоряжения) другим лицам, собственник не теряет права собственности на данное имущество. Следовательно, выглядит безусловно необходимым получение согласия собственника на последующее распоряжение арендатором чужим земельным участком. Несоответствие гражданского и земельного законодательства пытаются объяснить особыми публичными интересами при совершении сделок с землей. Однако ответить на вопрос, в чем состоит этот интерес в данном случае, довольно затруднительно, вряд ли он связан с созданием более свободных условий для распоряжения арендатором своими временными правами на земельный участок. Правила же гражданского законодательства достаточно последовательны, например, при передаче обязанности, влекущей перевод долга, что фактически происходит при заключении договора субаренды; п. 1 ст. 391 ГК РФ требует по общему правилу обязательного согласия кредитора, то есть арендодателя, как стороны основного договорного обязательства. Очевидно, что возможность передачи прав на земельный участок третьим лицам без согласия собственника ущемляет его вещные права на этот участок. Таким образом, отсутствие полученного в письменной форме согласия арендодателя на передачу

земельного участка в субаренду должно квалифицироваться как совершение арендатором ничтожной сделки на основании статьи 168 ГК.

Не менее существенным недостатком регулирования арендных земельных правоотношений следует признать отсутствие в земельном законодательстве предельных сроков аренды земельных участков. Исключение составляют лишь конкретные сроки аренды земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст. 610 ГК РФ, если в договоре аренды не указан срок действия договора, то договор считается заключенным на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться предельные сроки договора аренды для отдельных видов имущества. Так, предельный срок аренды земель лесного фонда определен законом в 49 лет, водных объектов – 25 лет, недр – 25 лет. В ЗК РФ нет указания на наличие предельного срока аренды земельных участков. Лишь в Законе РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлен предельный срок их аренды – 49 лет. Важно отметить, что предельный срок аренды не может быть установлен законодательством субъекта РФ; по смыслу статьи 610 ГК регулирование этого условия отнесено к компетенции только федеральных законов. Выглядит непоследовательной позиция федерального законодателя, стремящегося закрепить единые нормы в отношении земли как особо значимого объекта гражданского оборота, но не установившего сроки аренды для наиболее распространенных видов земельных участков. В отсутствие подобных норм, на наш взгляд, правоприменителям следует руководствоваться только положениями гражданского законодательства о договоре аренды или о договоре аренды недвижимости.

Также законодателем созданы различающиеся нормы земельного и гражданского права, регулирующие правила заключения арендатором нового договора аренды земельного участка по окончании срока действия исполненного договора аренды. По истечении срока договора аренды земельного участка за арендатором каждым законом признается преимущественное право на заключение нового договора аренды. Однако ЗК РФ не связывает преимущественное право арендатора на новое заключение договора аренды с надлежащим исполнением всех условий прекращенного договора аренды, несмотря на то что ст. 621 ГК РФ считает такое последствие обязательным условием для возникновения права на заключение договора на новый срок. Наличие этого пробела в земельном законодательстве требует, безусловно, применения норм гражданского права

Наименование вопроса № 3Понятие и содержание права ограниченного пользования чужим земельным участком. Особенности правового регулирования сервитутов в земельном и гражданском законодательстве.

Сервитут - право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении. Сервитуты отнесены [ст. 216 ГК РФ](#) к числу ограниченных вещных прав.

По своей сути земельный сервитут- это:

1. вещное право на земельный участок, он будет существовать до тех пор, пока существует земельный участок, в отношении которого он установлен;
2. он является правом на чужую вещь (землю), а не на свою;
3. обладатель сервитута приобретает право ограниченного пользования земельным участком, а обременение участка сервитутом не лишает его владельца владения, пользования и распоряжения. При этом осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен;
4. сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, обремененный этим сервитутом, к другому лицу.

В земельном законодательстве закреплено **два вида сервитутов:**

1. частный сервитут;
2. публичный сервитут.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Согласно п. 3 [ст. 274 ГК](#) сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Сервитут может быть установлен по требованию не только лица, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, но и землепользователя, а также землевладельца.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Так, могут устанавливаться публичные сервитута для:

1. прохода или проезда через земельный участок;
2. проведения дренажных работ на земельном участке;
3. забора воды и водопоя;
4. прогона скота через земельный участок и др.

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

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать прекращения сервитута:

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

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

Наименование вопроса № 4 Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

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

Право передачи земельного участка в безвозмездное срочное пользование принадлежит исполнительным органам государственной власти и органам местного самоуправления, уполномоченным распоряжаться земельными участками.

Получателями рассматриваемого права могут быть только следующие категории субъектов:

1. государственные и муниципальные учреждения;
2. федеральные казенные предприятия;
3. органы государственной власти и местного самоуправления;

4. граждане и юридические лица. Однако в соответствии с ЗК РФ гражданам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляются.

Основанием возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком является предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В данном случае право безвозмездного срочного пользования может возникнуть только у государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления путем предоставления им земельных участков по решению исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9-11 Земельного кодекса РФ.

Максимальный срок, на который земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование, не должен превышать один год.

При предоставлении земельных участков на этом праве из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, срок определяется договором: например при предоставлении служебного надела - сроком трудового договора.

ЗК РФ предусмотрел три случая предоставления земельных участков на этом этапе:

1. из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, указанными ст. 29, юридическим лицам, которые в соответствии с Кодексом сохранили право получать землю в пользование на праве постоянного бессрочного пользования, т. е. государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, но на срок не более чем один год;

2. из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иными гражданами и юридическими лицами на основании договора;

3. из земель организаций, указанных в п. 2 ст. 24, гражданам в виде служебного надела

Наименование вопроса № 5 Единство прав на земельный участок и объекты недвижимости, располагающиеся на данном земельном участке.

Земельные участки активно используются для размещения объектов недвижимости. В целях упорядочения гражданского оборота объектов недвижимости законодатель определил правовую позицию таких объектов с земельными участками. Самое общее положение по этому вопросу сформулировано в ст. 130 ГК РФ, указывающей, что объекты недвижимости прочно связаны с землей.

При совершении сделок с недвижимостью следует разграничить сделки, в которых собственник недвижимости и собственник земельного участка совпадают, и иные сделки, в которых собственником недвижимости выступает лицо, земельный участок которому не принадлежит на праве собственности.

Принцип единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости прослеживается и в ряде статей ГК РФ. Так, ст. 273 ГК РФ предусматривает, что при переходе права собственности на здание или сооружение, *принадлежавшее собственнику земельного участка*, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Кроме того, ст. 552 ГК РФ устанавливает, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый

такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Аналогичную позицию предусматривает ст. 35 ЗК РФ, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ;
- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Кроме того, ст. 35 ЗК РФ содержит и прямой запрет: не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В соответствии с п. 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда (ст. 55 ЗК РФ).

Принцип единства земельного участка и расположенной на нем недвижимости действует и при таких обстоятельствах. Законодатель, осуществляя правовое регулирование таких сделок, установил определенные гарантии собственнику недвижимости.

Так, ст. 552 ГК РФ предусматривает, что 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 приобретении такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка (п. 14 постановления Пленума ВАС РФ "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства").

Остается выяснить вопрос о размере такого участка. В соответствии со ст. 35 ЗК РФ это часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования. Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или правилами землепользования и застройки, землестроительной, градостроительной и проектной документацией (п. 3 ст. 33 ЗК РФ [\[1\]](#)).

Нормы указанных статей закрепляют сразу три гарантии. Это и возможность продажи недвижимости без согласия собственника земельного участка, и приобретение покупателем права пользования земельным участком на условиях, аналогичных тем, что

действовали для бывшего собственника, и соблюдение размера земельного участка, необходимого для использования недвижимого имущества по назначению.

Гарантии реализации принципа единства земельного участка и расположенной на нем недвижимости закрепляются и в отношении собственников приватизированных предприятий. Земельный участок мог быть приобретен при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставлен гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности. С этой целью был разработан и утвержден Государственным комитетом РФ по земельной реформе и земельным ресурсам и Государственным комитетом РФ по управлению государственным имуществом 10-11 августа 1992 г. Типовой договор купли-продажи земельного участка собственникам приватизированных государственных, муниципальных предприятий, иным собственникам недвижимости.

Некоторые особенности присущи сделкам по приобретению объектов недвижимости и земельного участка, расположенного под этой недвижимостью, *при наличии нескольких собственников*. ГК РФ именует это общей собственностью, которая бывает совместной и долевой.

В соответствии с п. 3 ст. 244 ГК РФ общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Поскольку эта норма общая, следовательно, и земельный участок может находиться либо в долевой, либо в совместной собственности.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

При совершении сделок с недвижимостью, находящейся в общей собственности, фактически речь идет об отчуждении доли в общей собственности, при этом необходимо соблюдать требования ст. 250 ГК РФ, которая предоставляет другим собственникам общей собственности право преимущественной покупки продаваемой доли. Нарушение этой процедуры может повлечь признание судом сделки недействительной.

Принцип единства земельного участка и расположенной на нем недвижимости закреплен и в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Если указанные лица являются собственниками зданий, строений, сооружений, то они наделяются правом в соответствии с п. 9 ст. 36 ЗК РФ на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном данной статьей, и согласно п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15 и п. 4–5 ст. 28 ЗК РФ.

Наименование вопроса № 6 Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков.

Собственники земельных участков наделены широким спектром прав по распоряжению своим земельным участком (правом совершать сделки по поводу земельного участка). Иные правообладатели земельных участков (землепользователи, землевладельцы, арендаторы) по действующему земельному законодательству, как правило, не наделены распорядительными полномочиями. Землевладельцы сохранили право передачи земельного участка своим наследникам (по завещанию или по закону). Арендаторам земельных участков разрешено передавать его в субаренду с уведомлением собственника участка.

Помимо распорядительных полномочий собственнику земельного участка закон предоставляет право:

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

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

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

■ осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством.

Перечисленные права собственника земельного участка относятся только к сфере землепользования. При этом названный перечень прав основной, но не исчерпывающий. Лесным, водным, горным и иным законодательством могут быть предусмотрены другие права собственников земельных участков.

Используя свои земельные участки, земельные собственники приобретают право собственности на посадки и посевы сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если собственник передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков (кроме обладателей сервитутов), при использовании своих земельных участков обладают правами собственников земельных участков.

Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный правовой сервитут.

Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено Кодексом, федеральными законами. Осуществляя свои права, собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны соблюдать предписанные законом ограничения при использовании своих прав на земельные участки.

Земельный кодекс РФ установил единый для всех субъектов землепользования перечень возлагаемых на них обязанностей.

Они обязаны:

■ использовать землю в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными к использованию способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

■ сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

■ осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;

■ своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

■ своевременно производить платежи за землю;

■ соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

■ не допускать загрязнения, захламления, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

■ выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Перечисленные общие права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством для всех видов использования земель, будучи конкретизированными к определенным видам эксплуатируемых земельных участков, дополняются особыми правомочиями субъектов земельных правоотношений, информация о которых изложена в следующем параграфе. Однако любое строительство должно соответствовать прежде всего целевому назначению и разрешенному использованию земельного участка: нельзя, например, возвести промышленное предприятие на землях сельскохозяйственного назначения или землях особо охраняемых природных территорий;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

В соответствии с Федеральным законом от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» мелиорация земель проводится гражданами (физическими лицами) и организациями, имеющими лицензии на осуществление соответствующих видов деятельности. Она осуществляется на основе разработанных в установленном порядке проектов, учитывающих строительные, экологические, санитарные и иные стандарты, нормы и правила. При этом проектирование и строительство мелиоративных систем, в процессе функционирования которых используются водные объекты, осуществляются с учетом требований водного законодательства, а проведение агролесомелиорации — в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации.

Указанный Федеральный закон различает следующие виды мелиорации:

гидромелиорация (оросительная, осушительная, противопаводковая, противоселевая, противоэррозионная, противооползневая и другие) — улучшение заболоченных, излишне увлажненных, засушливых, эродированных, смытых и других земель, состояние которых зависит от воздействия воды;

агролесомелиорация (противоэррозионная, полезащитная, пастбищеза-Шитная) — улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств защитных лесных насаждений;

культуртехническая (расчистка земель от древесной и травянистой растительности, кочек, пней и мха, от камней и иных предметов;

мелиоративная обработка солонцов; рыхление, пескование, глинование, землевание, плантаж и первичная обработка почвы и иные работы);

химическая (известкование почв, фосфоритование почв и гипсование почв) — мероприятия по улучшению химических и физических свойств почв.

1.4 Лекция № 4(2 часа).

Тема: «Основания возникновения прав на землю».

1.4.1 Вопросы лекции:

1.Юридические факты как основания возникновения прав на землю

2. Правовое регулирование оснований возникновения прав на землю в гражданском и земельном законодательстве
3. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности
4. Возникновение прав на земельные участки на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления
5. Возникновение прав на земельные участки на основании решения суда
6. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

1.4.2 Краткое содержание вопросов:

Наименование вопроса № 1Юридические факты как основания возникновения прав на землю.

Основаниями возникновения земельных прав и обязанностей п. 1 ст. 8 ГК РФ признает юридически значимые факты, в качестве которых могут выступать либо события или волевые действия, непосредственно не направленные на юридические цели, но с которыми закон или иной правовой акт связывают наступление гражданско-правовых последствий, либо непосредственно направленные на возникновение или прекращение правовых отношений юридически значимые действия граждан или юридических лиц. Последние в свою очередь подразделяются на односторонние и двусторонние сделки (договоры), административные акты компетентных государственных органов и органов местного самоуправления, судебные решения. Для земельного права в отличие от гражданского не имеют значения в качестве правоустанавливающего юридического факта правонарушения, связанные с причинением вреда другому лицу и неосновательным обогащением.

Приведенный перечень правоустанавливающих юридических фактов не является исчерпывающим. Из смысла ст. 8 ГК РФ вытекает, что возникновение гражданских прав и обязанностей обусловливается наличием как определенных юридических фактов, предусмотренных законом, так и действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождающих как гражданские, так и земельные права и обязанности.

В числе юридических действий - волевых действий граждан и юридических лиц особо должны быть выделены такие разновидности юридических актов, как административные акты компетентных органов государства и органов местного самоуправления, гражданско-правовые сделки с земельными участками, юрисдикционные акты судов, арбитражных судов, третейских судов, с которыми закон связывает возникновение прав на землю граждан, юридических лиц, Российской Федерации и ее субъектов, муниципальных образований.

Юридическим фактом возникновения земельных правоотношений, а следовательно, и прав на землю, являются, в частности: решения органов исполнительной власти субъекта РФ, разрешающие продажу земельных участков с изменением целевого назначения земель для несельскохозяйственных целей; решения Правительства РФ или законодательного (представительного органа) государственной власти субъекта РФ, разрешающие изменение целевого назначения земель особо охраняемых территорий для строительства объектов недвижимости; решения органов исполнительной власти субъекта РФ об изъятии и предоставлении земельных участков на землях железнодорожного транспорта, занятых древесно-кустарниковой растительностью, согласованные с федеральным органом исполнительной власти железнодорожного транспорта, территориальным органом федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства и федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей

природной среды; решения Правительства РФ или органа исполнительной власти субъекта РФ о разрешении строительства объектов недвижимости на землях водного фонда, занятых древесно-кустарниковой растительностью, согласованные с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда, территориальным органом федерального органа исполнительной власти в области управления лесным хозяйством и федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей природной среды, и другие административные акты компетентных органов государства и органов местного самоуправления.

Особым основанием возникновения права частной собственности на землю граждан и юридических лиц является приватизация земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Ее основу составляют специальные нормативные правовые акты, регулирующие проведение земельной реформы, в ходе которой значительная часть государственных и муниципальных земель была передана в частную собственность граждан и юридических лиц на основании актов о приватизации. Отсутствие в Земельном кодексе РФ понятия приватизации как юридического факта перехода земель из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц вовсе не означает отказа от этой идеи, которая нашла закрепление в положениях Кодекса, регулирующих, например, приобретение в собственность земельных участков гражданами, имеющими титул права постоянного (бессрочного) пользования.

Наименование вопроса № 2Правовое регулирование оснований возникновения прав на землю в гражданском и земельном законодательстве.

Отношения по поводу земли регулируются как частным, так и публичным правом. До настоящего времени идет спор, какой отрасли права отдать преимущество: гражданскому или земельному праву? Земельные отношения носят имущественный характер. В какой мере земельные участки могут стать объектами гражданских отношений, устанавливается земельным законодательством. Так, в Земельном кодексе РФ (п. 3 ст. 3) (Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с послед.изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. N 44. Ст. 4147) сказано: "Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами". Однако непонятным остается следующее. Как разграничить между собой земельные отношения, регулируемые земельным законодательством (п. 1 ст. 3 ЗК РФ), и имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками? Этому, к сожалению, законодатель уделил недостаточно внимания.

Согласно ст. 2 ГК РФ (Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (с послед.изм. и доп.) // СЗ РФ. 1994. N 32. Ст. 3301) в гражданское законодательство входят, в частности, нормы, определяющие основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. При этом приоритет гражданско-правовых норм перед земельно-правовыми в этом случае проистекает из ч. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которой нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

В некоторых случаях в ЗК РФ содержится прямая ссылка к нормам Гражданского кодекса РФ. Например: "Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в

соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ст. 25).

Однако это весьма дискуссионный вопрос. Поскольку в отношении возникновения публичной собственности ЗК РФ содержит положения, которых нет в ГК РФ.

Именно на вопросах возникновения права собственности на землю и хотелось бы подробнее остановиться, поскольку, на наш взгляд, не вполне понятно, насколько приемлемы отдельные основания возникновения права собственности к возникновению права собственности именно на землю.

Так, ст. 8 ГК РФ перечисляет основания возникновения гражданских прав и обязанностей. Среди них есть и основания, по которым могут возникать права на земельные участки: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Анализируя нормы главы V ЗК РФ ("Возникновение прав на землю"), можно сделать вывод, что существуют следующие основания возникновения права собственности на землю:

- решения органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- договоры и иные сделки с земельными участками;
- приобретательная давность;
- судебные акты.

Наименование вопроса № 3Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. В предусмотренном законом случае (п. 1 ст. 20 ЗК РФ) юридическим лицам земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование, гражданам и юридическим лицам — в безвозмездное срочное пользование (п. 1 ст. 24 ЗК РФ).

Новеллой действующего земельного законодательства стало то, что земельные участки в постоянное пользование гражданам теперь не предоставляются. Однако если такое право у гражданина возникло до даты официального опубликования действующего Земельного кодекса, то оно за гражданином сохраняется. Одновременно ему разрешено по его желанию переоформить свое право постоянного пользования земельным участком на право собственности.

Юридические лица в отличие от граждан по закону были обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2010 г.

Правом предоставления земельных участков, находящихся в федеральной собственности, наделены органы государственной исполнительной власти, осуществляющие управление и распоряжение федеральным имуществом.

Землями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, распоряжаются органы исполнительной власти субъекта Федерации согласно его законодательству.

Муниципальной земельной собственностью распоряжаются органы местного самоуправления.

Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка является первичным и основным юридически

значимым выражением воли собственника земли по передаче прав на земельный участок. При безвозмездной передаче земельного участка данное решение является основанием для отвода участка в натуре и государственной регистрации прав на участок; при возмездном отчуждении — основанием для заключения договора.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Это общее правило, предусмотренное Земельным кодексом РФ. Бесплатно земельные участки в собственность граждан и юридических лиц предоставляются только в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Так, не взимается плата с граждан, имеющих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если они реализуют свое право по переоформлению их в собственность. Гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства бесплатно могут предоставляться земельные участки в пределах максимальных размеров земельных участков, установленных по правилам земельного нормирования.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность гражданину, имеющему земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Если граждане или юридические лица ходатайствуют о предоставлении им в собственность для строительства участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то отказ не допускается, за исключением случаев, когда испрашиваемые земельные участки изъяты из оборота, либо федеральным законом установлен запрет на их приватизацию, либо они зарезервированы для государственных и муниципальных нужд.

Не допускается также отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной и муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом РФ.

Следует иметь в виду, что помимо норм главы 17 ГК РФ и Земельного кодекса РФ возникновение прав на землю регулируют многие другие подзаконные нормативные правовые акты. Изданные до введения в действие Земельного кодекса РФ правовые акты Президента и Правительства Российской Федерации, регулирующие земельные отношения, применяются в части, не противоречащей Кодексу.

Наименование вопроса № 4 Возникновение прав на земельные участки на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

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

Предоставление земельных участков для объектов капитального строительства осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с утвержденными

генеральными планами поселений, на территории которых предусматривается строительство. Предварительная градостроительная проработка осуществляется местными органами архитектуры и градостроительства на основе утвержденной градостроительной проектно-архитектурной документации.

Составление необходимой землеотводной документации с подготовкой проекта постановления органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или реконструкции объекта по варианту размещения, согласованному с местными органами архитектуры и градостроительства, осуществляется органами федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, находящейся в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации.

Рассмотрение ходатайств застройщиков, материалов предварительной градостроительной проработки по выбору земельного участка, включая обязательное обследование в натуре, сопоставление сравнивательных вариантов размещения, выработка условий предоставления земельных участков, независимо от способов и форм предоставления земли (бесплатное, на аукционной или конкурсной основе, аренда и др.), осуществляется постоянно действующими комиссиями по выбору земельных участков под застройку при органах местного самоуправления. Эти комиссии осуществляют свою работу в соответствии с утвержденными главой муниципального образования регламентом и персональным составом.

В выборе земельного участка обязательное участие принимают собственники земли, землепользователи, землевладельцы и арендаторы, чьи интересы затрагиваются предстоящим строительством.

Органы местного самоуправления информируют население о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает его интересы, выясняют мнение граждан через местные референдумы, собрания, сходы граждан, иные формы непосредственной демократии. Граждане, общественные организации, объединения, органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в рассмотрении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с намечаемым строительством или реконструкцией объекта и последующим его функционированием.

Размещение объектов строительства должно проводиться в соответствии с функциональным зонированием территории городов и поселений, принятым в их генеральных планах, проектах детальной планировки районов или другой градостроительной проектно-планировочной документации, при размещении за пределами городской или поселковой черты — в соответствии с функциональным зонированием, принятым в проектах или схемах районной планировки.

Наименование вопроса № 5 Возникновение прав на земельные участки на основании решения суда.

Судебные решения являются одним из оснований возникновения и регистрации гражданских прав наряду со сделками, актами уполномоченных органов, правопреемством при наследовании физических и реорганизации юридических лиц. Независимо от основания возникновения любое право подлежит государственной регистрации. Решение суда будет являться основанием для государственной регистрации права лица, в чью пользу вынесено решение. Момент возникновения права может быть определен в решении суда. Однако указание момента возникновения права в судебном решении не обязательно. В таком случае, если момент возникновения права не указан в решении, признанное судом право на недвижимость возникает по общему для недвижимости правилу п. 2 ст. 8 ГК РФ - с момента его государственной регистрации.

При этом только с момента государственной регистрации возникают признанные судом права на:

бесхозяйное имущество (п. 3 ст. 225 ГК РФ);
давностное владение (п. 1 ст. 234 ГК РФ);
самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК РФ);
имущество добросовестного приобретателя (п. 2 ст. 223 ГК РФ в ред. от 30 декабря 2004 г. N 217-ФЗ).

Государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию, не вправе отказать в регистрации установленного судом права. Правовая экспертиза в случае регистрации на основании судебного решения включает проверку:

действительности и подлинности представленных документов;
вступления решения суда в законную силу;
соответствия решения суда требованиям Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" - наличием в решении описания объекта, правообладателя и вида подлежащего регистрации права.

Признание судом права не может рассматриваться как решение, подлежащее исполнению. Регистрирующий орган не является ответчиком по делу о признании права, поэтому решение суда об установлении права не порождает у него обязанности осуществить регистрацию. Соответственно регистрация признанного судом права не является исполнением судебного решения. При отсутствии необходимых документов она не может быть произведена и в принудительном порядке - на основании исполнительного листа. Может быть отказано в регистрации прав на основании иногда принимаемых следующих судебных решений. В случае признания права на самовольную постройку без предоставления земельного участка регистрирующий орган вправе запросить правоустанавливающий документ на участок. В случае признания права в споре без участия лица, чье право зарегистрировано в ЕГРП, в регистрации может быть отказано в соответствии с Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании того, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, а между заявлением и зарегистрированным правом имеются противоречия.

Наименование вопроса № 6 Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами 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.

1.1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении:

1) земельных участков, находящихся в федеральной собственности, - уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.

1.2. Цена земельных участков, указанных в пункте 1.1 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

3. В случае, если здание (помещения 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 настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

4. В случае, если помещения в здании, расположенным на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется лицу, во владении которого находится большая площадь помещений в здании, в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного

пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

5. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, не вправе требовать от заявителя представления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, не вправе требовать от заявителя представления документов, которые находятся в их распоряжении, распоряжении иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, за исключением случаев, если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" перечень документов.

6. В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

7. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка

определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

8. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

9. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

1. 5 Лекция № 5 (2 часа).

Тема: «Землеустроительная документация»

1.5.1 Вопросы лекции:

- 1.Общая характеристика и виды землеустроительной документации
- 2.Карта (план) объекта землеустройства
- 3.Тематические карты и атласа состояния и использования земель
- 4.Экспертиза землеустроительной документации
- 5.Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации
- 6.Формирование государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства

1.5.2 Краткое содержание вопросов:

1.Наименование вопроса №1 Общая характеристика и виды землеустроительной документации.

К видам землеустроительной документации относятся:

генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;

карты (планы) объектов землеустройства;

проекты внутрихозяйственного землеустройства;

проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов

Российской Федерации могут устанавливаться другие виды землеустроительной документации.

Состав, содержание и правила оформления каждого вида землеустроительной документации регламентируются соответствующими техническими условиями и требованиями проведения землеустройства.

Статья 20. Карта (план) объекта землеустройства

Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 21. Тематические карты и атласы состояния и использования земель

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Статья 22. Землестроительное дело

Землестроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы.

Землестроительное дело формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 23. Согласование и утверждение землеустроительной документации

Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 24. Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядок их использования определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации.

Лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

2.Наименование вопроса №2 Карта (план)объекта землеустройства

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного земельного кадастра, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании. Карта (план) объекта землеустройства используется при нанесении его границ на

соответствующую дежурную кадастровую карту (план).
 Комментарий к статье 20 ФЗ, О землеустройстве "Карта (план) объекта землеустройства - существенный элемент землеустройства, один из основных видов землеустроительной документации. Карта (план) объекта землеустройства - это документ - графика, в котором отображаются местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Согласно ст. 20 комментируемого Закона при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства составляются карты (планы) объектов землеустройства.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений:
 - государственного земельного кадастра;

- картографических материалов;
 - материалов дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, с высотных самолетов, с помощью средств малой авиации и др.);
 - материалов измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности при его межевании.

Наиболее востребованным объектом землеустройства, требующим составления плана, является земельный участок. Например, письмо Роскомзема от 17 марта 1995 г. N 2-11/531 "Об оформлении плана на участок земли, передаваемой в собственность" уточняет некоторые моменты порядка оформления таких планов.

В "Технических требованиях к плану участка" (утв. Роскомземом от 11.06.93) разъясняется, что план участка составляется, как правило, в общегосударственной системе координат. Для надежного закрепления границ участка на местности устанавливаются межевые знаки. В качестве межевого знака может служить специально оформленная точка границы участка или другой объект.

Средние ошибки в положении межевых знаков относительно ближайших пунктов государственной геодезической сети не должны превышать 0,1 мм на плане масштаба 1:2000.

С разрешения комитетов по земельным ресурсам и землеустройству республик в составе Российской Федерации, краев, областей и автономных образований допускается составлять план участка в местной системе координат, единой на населенный пункт, дачный поселок, садоводческое товарищество.

План участка составляется в масштабе 1:200 - 1:1000 с точностью масштаба 1:2000. Средние относительные ошибки взаимного положения поворотных точек границ участка должны быть не ниже 1:500.

При наличии государственных кадастровых планов масштаба 1:2000 допускается их увеличение электронными или фотомеханическими способами до требуемого масштаба.

На плане участка показывают:

- пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка;
- поворотные точки границ участка, длины линий с округлением до 0,1 м и дирекционные углы или румбы до 1 мин.;
- жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности;
- инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т.п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц;
- границы частей участка с ограничениями в использовании земель.

Оформление плана участка выполняется следующим образом: с северной стороны дается гриф "План участка" с указанием кадастрового номера участка; с южной стороны дается надпись "Масштаб ____ (указывается численный масштаб плана) с точностью масштаба 1:2000";

в юго - восточном углу плана дается фамилия, имя, отчество, подпись председателя районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству, зарегистрировавшего купчую;

в юго - западном углу плана приводятся сведения о границах со смежными (в том числе вкрапленными) участками земельной собственности, землевладениями и землепользованиями.

В письме Роскомзема от 9 ноября 1994 г. N 2-12/1749 "Пояснения к техническим требованиям к плану участка" определяется, что технические требования к плану земельного участка следует применять только при купле - продаже гражданами Российской Федерации земельных участков или их частей для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства другим гражданам Российской Федерации. При наследовании и совершении сделок по дарению для изготовления плана границ земельного участка, в соответствии с вышеприведенным письмом (N 2-12/1749), могут быть использованы и другие материалы, имеющиеся в бюро технической инвентаризации и органах местного самоуправления. В этом случае на плане земельного участка в обязательном порядке должны быть показаны линии по его границам. Планы земельных участков изготавливаются в основном путем картосоставления (письмо Роскомзема от 16.01.95 N 2-12/77 "О структуре кадастровых карт и планов земель"). Карта (план) объекта землеустройства используется при нанесении его границ на соответствующую дежурную кадастровую карту (план).

3.Наименование вопроса №3 Тематические карты и атласа состояния и использования земель

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются с целью отображения в них, описания характерных, отличительных качеств, черт состояния и использования земель, данных зонирования и природно - сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны. Составной частью данного направления деятельности являются следующие мероприятия:

- ландшафтно - экологическое районирование на территории РФ с выделением районов распространения основных негативных процессов по видам и степени их воздействия на состояние земель;
- составление карт состояния оленевых пастбищ;
- составление карт радиационной загрязненности земель России;
- обновление карт состояния земель сельскохозяйственного назначения;
- составление атласа земель России, содержащего тематические карты состояния земель, а также ретроспективные и прогнозные карты.

Следует заметить, что тематическое картографирование земель может осуществляться и по материалам аэро- и космической съемки (письмо Роскомзема от 18.01.1996 N 3-15/104 "О рассмотрении методического Положения и руководства по составлению карт, оценке затопления и подтопления земель").

Необходимо обратить внимание и на то, что, согласно "Положению о мониторинге земель в Российской Федерации" (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 1992 г. N 491), по результатам оценки состояния земель составляются оперативные сводки, доклады, научные прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в

особенности имеющих негативный характер. Ведение тематических карт и планов состояния и использования земель является лицензируемым видом геодезической и картографической деятельности в составе проектно - изыскательских работ при проведении землеустройства (см. Постановление Правительства РФ от 12.12.1995 N 1230 (ред. 21.08.2000) "Об утверждении Положения о лицензировании проектно - изыскательских работ, связанных с использованием земель "вместе с Положением").

4.Наименование вопроса №4 Экспертиза землестроительной документации

Государственная экспертиза землестроительной документации осуществляется в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.

Государственная экспертиза землестроительной документации осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации federalным органом исполнительной власти.

Государственная экспертиза землестроительной документации - это деятельность, целью которой является исследование, проверка, анализ и оценка объектов экспертизы на предмет их соответствия исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства, включая требования по обеспечению рационального использования и охраны земель, а также подготовка обоснованных заключений для принятия решений по объектам экспертизы. Объектами государственной экспертизы в установленной сфере деятельности являются программы, схемы и проекты, связанные с использованием, охраной и оценкой земель, а также материалы и документация государственного земельного кадастра. Государственная экспертиза землестроительной документации проводится по каждому проекту:

при решении вопросов о размещении на земельных участках промышленных и иных объектов;

при строительстве новых объектов на предоставленном земельном участке; в случае проведения межеваний земельных участков; в процессе разработки проектов черты поселений, зонирования в городах; при подготовке генеральной схемы землеустройства территории РФ, схем землеустройства территорий субъектов РФ и муниципальных образований; при подготовке проектов внутрихозяйственного и территориального землеустройства. Субъектами государственной землестроительной экспертизы являются заказчики и исполнители.

В качестве заказчиков могут выступать органы государственной власти и органы местного самоуправления, землевладельцы, землепользователи, предприятия, учреждения, организации и граждане, заинтересованные в проведении такой экспертизы, а также разработчики объектов государственной экспертизы. Исполнителями государственной экспертизы землестроительной документации являются эксперты, работающие в составе специально уполномоченного органа исполнительной власти в сфере государственной экспертизы и имеющие высокую квалификацию и специальные знания, а также высококвалифицированные специалисты или научные работники, привлекаемые этими органами к ее проведению.

5.Наименование вопроса №5 Порядок согласования и утверждения землестроительной документации

Порядок согласования и утверждения землестроительной документации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации federalным органом исполнительной власти.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, землеустроительная документация в зависимости от вида подлежит согласованию с Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами, органами санитарно-эпидемиологического надзора, органами охраны памятников культуры, органами местного самоуправления.

3. Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы обеспечивают проведение согласования следующей землеустроительной документации:

- а) генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации;
- б) документация по вопросам землеустройства, разработанная в соответствии с решениями органов государственной власти;
- в) документация, касающаяся земель, находящихся в федеральной собственности.

Согласование иной землеустроительной документации с заинтересованными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления осуществляется ее разработчиком совместно с заказчиком в соответствии с договором о проведении землеустройства.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании землеустроительной документации принимается в течение 30 дней с даты представления всех необходимых материалов. Заявитель уведомляется о принятом решении в письменной форме (в случае отказа в согласовании - с указанием причин). Если уведомление не направлено в указанный срок, землеустроительная документация считается согласованной.

5. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, землеустроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экологической экспертизе и государственной экспертизе землеустроительной документации.

6. Генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации утверждается Правительством Российской Федерации по представлению Федеральной службы земельного кадастра России, согласованному с заинтересованными органами исполнительной власти.

7. Схемы землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схемы землеустройства территорий муниципальных образований и других административно-территориальных образований, схемы использования и охраны земель утверждаются соответствующими органами государственной власти и органами местного самоуправления при наличии необходимых согласований.

8. Проекты территориального землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства, улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, восстановления и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и от других негативных воздействий утверждаются собственниками земельных участков, землепользователями или землевладельцами указанных земель.

9. Карты (планы) и материалы межевания объектов землеустройства, полученные при изучении состояния земель материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель, а также тематические карты и атласы состояния и использования земель утверждаются Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований.

10. В землеустроительной документации определяются обязательные для выполнения правообладателями земель мероприятия по обеспечению рационального использования и охраны земель, утверждаемые Федеральной службой земельного кадастра России или ее территориальными органами.

Указанные мероприятия могут быть изменены только по решению утвердившего их органа.

11. Фонд данных формируется на основе землеустроительной документации, материалов и данных (в письменной, графической, электронной, фотографической и иной форме), полученных в результате проведения землеустройства, (далее именуются - документы).

12. Информация, содержащаяся в фонде данных, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

13. Централизованный учет документов фонда данных и методическое руководство по комплектованию, учету, систематизации, обеспечению сохранности документов и совершенствованию их структуры, обеспечению совместимости форматов представления данных на электронных носителях осуществляются в порядке, устанавливаемом Федеральной службой земельного кадастра России.

Документы фонда данных, отнесенные в установленном порядке к Архивному фонду Российской Федерации, хранятся в соответствии с законодательством Российской Федерации об архивном фонде и архивах.

Документы фонда данных, отнесенные в установленном порядке к ведомственному картографо-геодезическому фонду, хранятся в соответствии с законодательством Российской Федерации в области геодезической и картографической деятельности.

6.Наименование вопроса №6 Формирование государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядок их использования определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации.

Лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Так, в частности, установлено, что: государственный фонд данных формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства; порядок создания и ведения государственного фонда данных, а также порядок их использования определяется Правительством РФ; землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации; граждане и юридические лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных. В соответствии с Положением о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства от 11.07.2002, государственный фонд данных,

полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе землеустроительной документации, материалов и данных, полученных в результате проведения землеустройства, которые могут быть представлены в письменной, графической, электронной, фотографической и иной форме. Информация, содержащаяся в фонде данных, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Централизованный учет документов фонда данных и методическое руководство по комплектованию, учету, систематизации, обеспечению сохранности документов и совершенствованию их структуры, обеспечению совместимости форматов представления данных на электронных носителях осуществляются в порядке, установленном Роснедвижимостью.

Документы фонда данных, отнесенные в установленном порядке к Архивному фонду Российской Федерации, хранятся в соответствии с законодательством РФ об архивном фонде и архивах (см., например, ФЗ "Об архивном деле в Российской Федерации"). Документы фонда данных, отнесенные в установленном порядке к ведомственному картографо-геодезическому фонду (см., например, ФЗ "О геодезии и картографии", Постановление Правительства РФ от 08.09.2000 N 669), хранятся в соответствии с законодательством РФ в области геодезической и картографической деятельности. Документы фонда данных используются для обеспечения землеустроительной документацией органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан.

Ведение государственного фонда данных в субъектах РФ осуществляется в соответствии с его территориальным распределением между Управлениями и их подразделениями.

Управления осуществляют деятельность по ведению государственного фонда данных, включая копирование, создание страховых копий, ведение баз метаданных, составление и предоставление в установленном порядке отчетности по ведению государственного фонда данных, включая обобщение отчетности, полученной от подразделений.

Подразделения осуществляют работу по ведению государственного фонда данных, включая копирование, создание страховых копий, ведение баз метаданных, предоставление отчетности по ведению государственного фонда данных в Управление. Реализация государственной услуги включает в себя: оказание государственной услуги по предоставлению в пользование заинтересованным лицам документов государственного фонда данных и информации о документах государственного фонда данных; исполнение государственной функции по ведению государственного фонда данных, состоящей из ведения государственного фонда данных и ведения базы метаданных государственного фонда данных.

1. 6 Лекция № 6 (2 часа).

Тема: «Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учёта и контроля кадастровой деятельности»

1.6.1 Вопросы лекции:

1. Полномочия органов исполнительной власти Российской Федерации в сфере осуществления государственного кадастрового учёта
2. История создания Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии(Росреестра) . Основные функции Федеральной службы регистрации

,кадастра и картографии. Организация деятельности Росреестра .Структура Росреестра и полномочия подведомственных бюджетных учреждений.

3.Информационное воздействие Федеральной службы регистрации,кадастра и картографии с органами государственной власти Российской Федерации и потребителями услуг.

4. Контроль и надзор за соблюдением органами Государственной власти законодательстве в сфере осуществления государственного кадастрового учёта и кадастровой деятельности. Контроль качества кадастровых работ, выполняемых кадастровыми инженерами.

1.6.2 Краткое содержание вопросов:

1. Наименование вопроса №1. Полномочия органов исполнительной власти Российской Федерации в сфере осуществления государственного кадастрового учёта

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года N 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации", в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).

1.1. В случае передачи полномочий федерального органа исполнительной власти в области кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости для осуществления органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации органом кадастрового учета является орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

2. Предусмотренные Федеральным законом „ О государственном кадастре недвижимости” полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 Федерального закона „**О государственном кадастре недвижимости**”, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета. При этом соответствующие положения настоящего Федерального закона применяются к указанным государственным бюджетным учреждениям постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений. На государственные бюджетные учреждения, наделенные в соответствии с настоящей статьей полномочиями органа кадастрового учета, распространяются предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" требования к организации и порядку взаимодействия с заявителями при предоставлении государственных услуг и положения об ответственности за нарушение данных требований.

3. Прием заявлений о кадастровом учете, запросов о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, при личном обращении заявителей с такими запросами и выдачу (направление) заявителям соответствующих документов могут осуществлять многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр).

4. Порядок передачи многофункциональным центром принятых им заявлений о кадастровом учете и запросов о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в орган кадастрового учета и порядок передачи органом кадастрового учета подготовленных им документов в многофункциональный центр для

выдачи (направления) заявителям определяются заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. При этом сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений о кадастровом учете и запросов о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и сроки передачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, подготовленных им документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

2. Наименование вопроса №2. История создания Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии(Росреестра) . Основные функции Федеральной службы регистрации ,кадастра и картографии. Организация деятельности Росреестра .Структура Росреестра и полномочия подведомственных бюджетных учреждений.

Росреестр — федеральный орган исполнительной власти, указ о создании которого был подписан президентом РФ в 2008 году, — можно назвать универсальной организацией, объединившей в себе целых три ведомства, до 2009 года работавших, мягко говоря, «вразнобой». Речь идет о:

- Федеральной регистрационной службе (Росрегистрация) — непосредственном предшественнике Росреестра;
- Федеральном агентстве геодезии и картографии (Роскартография);
- Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

Первого марта 2009 года Роснедвижимость и Роскартография были окончательно упразднены и их функции полностью перешли к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Следует отметить, что данная административная реформа значительно облегчила и упростила множество процессов, так, например, как:

- Получение или восстановление правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на любое недвижимое имущество.

- Продажа недвижимости, в том числе и полученной в наследство.
- Регистрация наследства (квартир, домов, земельных участков, коммерческой недвижимости).

- Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет и т.д.

Структура Росреестра

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации и осуществляет свою деятельность непосредственно или через свои территориальные органы и подведомственные организации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии представлена фактически во всех субъектах Российской Федерации в виде управлений. В Центральном федеральном округе действует восемнадцать таких управлений, в Приволжском — четырнадцать, в Сибирском — двенадцать, в Северо-Западном — десять, в Дальневосточном и Северо-Кавказском федеральных округах — по восемь, а в Уральском и Южном — по шесть.

Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных».

В соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества и предоставлению сведений, внесенных в

государственный кадастр недвижимости, были переданы ФГУ «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации. Но уже через несколько лет в соответствии с приказом Министерства экономического развития России от 13.09.2011 № 473 они были реорганизованы в филиалы федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Перечень функций и полномочий Росреестра

Трудно перечислить все обязанности сотрудников Росреестра в одной статье — их слишком много. Поэтому назовем основные функции данного ведомства:

1. В ведении Росреестра находятся:

- ЕГРП — Единый государственный реестр прав на недвижимость и любые сделки с ней;
- Государственный кадастровый учет недвижимости;
- ГРСО — Единый государственный реестр саморегулируемых организаций;
- Государственный каталог географических названий;
- Сводный государственный реестр арбитражных управляющих.

2. Также ведомство контролирует:

- проведение землеустройства;
- работу государственного фонда данных, полученных в ходе осуществления землеустройства;
- проведение экспертизы всех землестроительных документов и т.д.

Особенности работы Росреестра

Возможно, кому-то может показаться, что работа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — это обыкновенная бумажная волокита, не требующая каких-то специфических навыков и знаний. Можем вас уверить — это совсем не так. В связи с тем что в последнее время существенно увеличилось количество сделок с землей и недвижимостью (в первую очередь в Москве и Подмосковье), сотрудники Росреестра прилагают все усилия, чтобы обеспечить максимальную эффективность работы ведомства:

- организуют выездные приемы в конкретные населенные пункты;
- повышают скорость проведения землемерных и кадастровых работ, используя современное оборудование и новейшие компьютерные программы;
- постепенно автоматизируют многие процессы;
- активно используют в своей работе результаты российской космической программы, например, спутниковые фотографии и геодезические данные, полученные с отечественных спутников (ГЛОНАСС).

• федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии возглавляет руководитель, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Правительством Российской Федерации по представлению Министра экономического развития Российской Федерации.

• Руководитель Службы несет персональную ответственность за осуществление возложенных на Службу полномочий.

• Руководитель Службы имеет заместителей, назначаемых на должность и освобождаемых от должности Правительством Российской Федерации по представлению Министра экономического развития Российской Федерации.

• Количество заместителей руководителя Службы устанавливается Правительством Российской Федерации.

• Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии:

• распределяет обязанности между своими заместителями, устанавливает полномочия других должностных лиц Службы по решению оперативных,

организационных, кадровых, финансовых, производственно-хозяйственных и иных вопросов, относящихся к установленной сфере деятельности Службы;

- организует работу центрального аппарата Службы;
- представляет Министру экономического развития Российской Федерации:
- .проект положения о Службе;
- проекты типовых положений о территориальных органах Службы и проекты типовых уставов подведомственных организаций;
- предложения о предельной численности и фонде оплаты труда работников центрального аппарата Службы, ее территориальных органов и подведомственных федеральных государственных учреждений;
- предложения о назначении на должность и освобождении от должности заместителей руководителя Службы, руководителей ее территориальных органов;
- проект ежегодного плана и прогнозные показатели деятельности Службы, а также отчет о деятельности Службы;
- предложения по формированию проекта федерального бюджета в части, касающейся финансирования центрального аппарата Службы, ее территориальных органов и подведомственных федеральных государственных учреждений;
- .доклад о результатах деятельности Службы по реализации законодательства Российской Федерации в установленной сфере деятельности;
- предложения о заключении международных договоров Российской Федерации в установленной сфере деятельности;
- .проекты нормативных правовых актов и других документов по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности;
- предложения о представлении к награждению государственными наградами Российской Федерации, Почетной грамотой Президента Российской Федерации, к поощрению в виде объявления благодарности Президента Российской Федерации работников центрального аппарата Службы, ее территориальных органов и подведомственных организаций, а также лиц, оказывающих содействие Службе в решении возложенных на нее полномочий;
- .утверждает:
- .структуру и штатное расписание центрального аппарата Службы в пределах установленных Правительством Российской Федерации численности и фонда оплаты труда работников центрального аппарата Службы;

4. Наименование вопроса №4. Контроль и надзор за соблюдением органами Государственной власти законодательства в сфере осуществления государственного кадастрового учёта и кадастровой деятельности. Контроль качества кадастровых работ, выполняемых кадастровыми инженерами.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров, (СРО кадастровых инженеров, СРО в сфере кадастровой деятельности) - это некоммерческое объединение в форме некоммерческого партнерства, основанное на членстве кадастровых инженеров, созданное с целью обеспечения условий для профессиональной деятельности, установления обязательных для членов СРО правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров. СРО кадастровых инженеров относится к саморегулируемым организациям вступление, в которые не является обязательным для осуществления профессиональной кадастровой деятельности.

Нормативно-правовые акты регулирующие деятельность саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности (СРО кадастровых инженеров):

- Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Порядок регистрации саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО в сфере кадастровой деятельности):

- необходимо зарегистрировать в Министерстве юстиции РФ и Федеральной налоговой службе - некоммерческую организацию в форме некоммерческого партнерства;

- набрать необходимое минимальное количество членов для получения статуса саморегулируемой организации в соответствии с Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» - не менее 25 членов;

- получить статус саморегулируемой организации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Росреестр вносит сведения о саморегулируемой организации кадастровых инженеров в государственный реестр СРО в сфере кадастровой деятельности.

Цель их создания:

- обеспечение условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров;

- установление обязательных для членов таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров;

- осуществление контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров.

Цели деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров:

- объединение кадастровых инженеров в профессиональные объединения;

- повышение качества оказываемых услуг в области кадастровой деятельности;

- информирование профессиональных участников в области кадастровой деятельности;

выработка правил и стандартов профессиональной деятельности кадастровых инженеров, являющимися обязательными для выполнения всеми членами СРО кадастровых инженеров.

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в соответствии со ст.34 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" и Федерального закона "О саморегулируемых организациях".

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

2.1 Практическое занятие №1 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование образования земельных участков»

2.1.1. Задание для работы:

1. Понятие и порядок образования земельного участка, его индивидуальные признаки.

2. Требования к образуемым и измененным земельным участкам.

3. Особенности образования земельных участков при разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков.

Практическое занятие 2 (ПЗ-2)

1. Особенности образования земельного участка при выделении на местности земельной доли.
2. Понятие и содержание оборотоспособности земельных участков.
3. Земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте.

2.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия. При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания. При изучении данной темы студент должен освоить понятия данной темы. Знать общую характеристику правового регулирования образования земельных участков

2.1.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.2. Практическое занятие №3 (6 часов).

Тема: «Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков».

2.2.1 Задание для работы:

1. Понятие и содержание права собственности на земельный участок.
2. Особенности правового регулирования права собственности на землю в земельном и гражданском законодательстве.
3. Право частной собственности на земельный участок.
4. Право государственной и муниципальной собственности на землю.

Практическое занятие 4 (ПЗ-4)

1. Понятие и содержание права постоянного бессрочного пользования на земельный участок. Особенности правового регулирования права бессрочного пользования на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.
2. Понятие и содержание права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Особенности правового регулирования права пожизненного наследуемого владения на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

Практическое занятие 5 (ПЗ-5)

1. Понятие и содержание права аренды земельных участков.
2. Особенности правового регулирования аренды земельного участка в земельном и гражданском законодательстве.
3. Понятие и содержание права ограниченного пользования чужим земельным участком. Особенности правового регулирования сервитутов в земельном и гражданском законодательстве.
4. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

5. Единство прав на земельный участок и объекты недвижимости, располагающиеся на данном земельном участке.
6. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков.

2.2.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику правомочий собственников и иных правообладателей земельных участков

2.2.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

3.3. Практическое занятие №6 (4 часа).

Тема: «Основания возникновения прав на землю».

3.3.1 Задание для работы:

1. Юридические факты как основания возникновения прав на землю. Понятие. Классификация.
2. Правовое регулирование оснований возникновения прав на землю в гражданском и земельном законодательстве.
3. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Практическое занятие 7 (ПЗ-7)

1. Возникновение прав на земельные участки на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.
2. Возникновение прав на земельные участки на основании решения суда.
3. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

3.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия.

Знать общую характеристику оснований возникновения прав на землю

3.3.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.4. Практическое занятие №8(4 часа).

Тема: «Землеустроительная документация».

2.4.1 Задание для работы:

1. Общая характеристика и виды землеустроительной документации.
2. Карта (план) объекта землеустройства.
3. Тематические карты и атласа состояния и использования земель.
4. Тематические карты и атласа состояния и использования земель.

Практическое занятие 9 (ПЗ-9)

1. Экспертиза землеустроительной документации.

2. Порядок согласования и утверждение земельной документации.

3. Формирование государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

2.4.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику землеустроительной документации

2.4.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.5. Практическое занятие №10 (4 часа).

Тема: «Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью».

2.5.1 Задание для работы:

- 1.Полномочия органов исполнительной власти Российской Федерации в сфере осуществления государственного кадастрового учета.
- 2.История создания Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Основные функции Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии. Организация деятельности Росреестра. Структура Росреестра и полномочия подведомственных бюджетных учреждений.

Практическое занятие 11 (ПЗ-11)

1.Информационное взаимодействие Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии с органами государственной власти Российской Федерации и потребителями услуг.

2.Контроль и надзор за соблюдением органами государственной власти законодательства в сфере осуществления государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности. Контроль качества кадастровых работ, выполняемых кадастровыми инженерами.

2.5.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику полномочий органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью.

2.5.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.6. Практическое занятие №12 (4 часа).

Тема: «Государственный кадастр недвижимости».

2.6.1. Задание для работы:

- 1.Общая характеристика закона о кадастре.
- 2.Понятие государственного кадастра недвижимости, состав его сведений.
- 3.Порядок действий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества.

Практическое занятие 13 (ПЗ-13).

- 1.Кадастровая деятельность.

2. Кадастровые инженеры.
3. Кадастровые документы

2.6.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику государственного кадастра недвижимости.

2.6.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.7. Практическое занятие №14 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество».

2.7.1. Задание для работы:

1. Общая характеристика закона о государственной регистрации прав.
2. Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Порядок государственной регистрации прав и сделок.

Практическое занятие 15(ПЗ-15).

1. Единый государственный реестр прав (ЕГРП).
2. Общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП.
3. Тенденции в развитии регистрации сделок с недвижимым имуществом.

2.7.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество

2.7.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

3.Методика решения учебных дел (задач)

Под методикой решения учебных дел (задач) понимается система методических положений и приемов разбора конкретного учебного дела (задачи), которая должна обеспечить: а) правильное решение дела по существу; б) юридическую обоснованность решения со ссылкой на конкретные правовые нормы; в) учет сложившейся судебной практики; г) логичность и последовательность изложения доводов, каждый из которых должен отталкиваться от предыдущего; д) максимально краткую и точную формулировку промежуточных выводов и итогового решения (ответов на поставленные вопросы).

К основным методическим положениям и приемам, необходимым для решения учебного дела, относятся следующие:

1. Установите характер и виды возникших правоотношений;
2. С учетом характера и видов правоотношений определите круг нормативных правовых актов, подлежащих применению;
3. Определите круг материалов судебной практики по данной категории дел;
4. Определите теоретические основы решения дела. Составьте перечень литературных источников, необходимых для усвоения теоретических положений для правильного решения дела;
5. Сформулируйте основные положения в обоснование каждого этапа решения дела и ответов на поставленные вопросы. Обоснуйте их ссылками на закон и судебную практику;
6. Кратко и четко сформулируйте итоговые выводы.

3.1. Практикум по решению задач

Задача 1.

На земельном участке, необходимом для строительства автомобильной дороги, находится жилое строение, принадлежащее гражданину на правах собственности. Для компенсации убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, была произведена оценка имущества, принадлежащего гражданину. Выкупная стоимость земельного участка, установленная независимым оценщиком, составила сумму, не позволяющую купить гражданину другое жилое строение в данной местности.

Как защитить права собственника имущества в данном случае?

Задача 2.

В целях реализации программы по сносу ветхих и аварийных жилых строений постановлением администрации города Волгограда ООО «Арена» был предоставлен земельный участок в аренду сроком на 25 лет для проектирования и строительства жилого дома. В постановлении содержался пункт, в соответствии с которым арендатор обязан был произвести изъятие жилых помещений у их собственников и снос жилых строений.

Каков порядок предоставления земельных участков для размещения многоэтажных жилых строений, если на них размещаются и ветхие, и аварийные строения?

Задача 3.

ООО «Стройтрест», получив положительное заключение государственной экологической экспертизы по предпроектным материалам, приступило к строительству трех жилых зданий в границах Центрального парка культуры и отдыха города Волгограда. Узнавшие о строительстве возмущенные жители ближайших домов, обратились в

юридическую консультацию с вопросом о правомерности такого строительства и наличии возможности его заморозить.

Дайте разъяснения гражданам по существу дела.

Задача 4.

В юридическую консультацию Дзержинского района г. Волгограда обратилась гражданка Петрова А.О. за разъяснением по следующему вопросу: «Мой дом расположен на перекрестке двух крупных шоссейных магистралей (2-я и 3-я Продольные), в связи, с чем уровень загазованности воздуха в районе моего дома во много раз превышает уровень предельно допустимых концентраций вредных веществ в атмосфере. Эта неблагоприятная для здоровья атмосфера оказала и продолжает оказывать вредное воздействие на мое здоровье и здоровье моих детей (у меня 2 года назад началась аллергия).

Объясните, как я могу устраниТЬ вред для моего здоровья и получить денежную компенсацию? К кому (в какие органы) мне необходимо обращаться».

Задача 5.

В 2006 г. в результате проведения нефтяной компанией геологических разведок на находящемся неподалеку участке фермера П. образовался термальный источник, температура воды в котором в любое время года 65 градусов. В 2007 г. органами по охране окружающей среды данный объект был выявлен, а постановлением администрации субъекта РФ ему придан статус памятника природы областного значения. На фермера П. возложены обязанности по сохранению источника и ограничены его права по использованию земельного участка в охранной зоне памятника природы.

Вправе ли фермер П. требовать от органов власти денежных компенсаций?

Задача 6.

МУП обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к администрации г. Волгограда о признании недействующим постановления администрации «Об установлении публичного сервитута предприятию «Заводской рынок». Предпринимателем К. был приобретен магазин и взят в аренду земельный участок на территории рынка, в связи, с чем он обратился в администрацию для установления сервитута в целях обеспечения беспрепятственного прохода и проезда к своему магазину. Администрация установила публичный сервитут. Мнение общественности выявлено не было.

Были ли нарушены нормы земельного законодательства?

Задача 7. Гражданин М. обратился в суд с жалобой на действия администрации муниципального образования, в которой просил признать неправомерным отказ администрации предоставить ему в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок площадью 0,95 га, расположенный под находящимися в его собственности строениями, которые были приобретены им в апреле 2001 г. по договорам купли-продажи у ООО «Пирамида», которому в свою очередь земельный участок был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование (свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования от 25 февраля 2001 г.). Гражданин М. сослался на то, что в соответствии с требованиями ст. 271, 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 37 Земельного кодекса РСФСР (действовавшего на момент заключения договора) при продаже зданий, сооружений или другой недвижимости к покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость переходят соответствующие права на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, которые были у прежнего собственника недвижимости. Рассмотрев возникший спор, суд оставил жалобу гражданина М. без удовлетворения.

Правомерно ли разрешен спор?

Задача 8.

Гражданка А. обратилась в суд с иском к гражданке С. о расторжении договора аренды земельного участка, указав, что по договору купли-продажи приобрела у ответчицы домовладение, расположенное на земельном участке площадью 795 м², который был предоставлен городской администрацией на основании договора Аренды сроком на 25 лет. После оформления договора купли-продажи домовладения гражданка С. отказалась от расторжения договора аренды на земельный участок. Рассмотрев возникший спор, районный суд вынес решение о расторжении договора аренды земельного участка, заключенного между городской администрацией и гражданкой С.

Оцените законность и обоснованность решения суда.

Задача 9.

По постановлению администрации муниципального образования гражданину Д. был предоставлен в частную собственность земельный участок площадью 507 м² под индивидуальную жилую застройку. В результате были изменены границы смежного земельного участка, используемого гражданином В., и уменьшена его площадь. Гражданин В. обратился в суд с иском к администрации и гражданину Д. о признании недействительным указанного постановления администрации и о восстановлении границ его земельного участка. Отказывая гражданину В. в удовлетворении иска, суд мотивировал свое решение тем, что у В. отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, не подтверждается владение земельным участком в оспариваемых границах и документами БТИ.

Правомерен ли вывод суда?

Задача 10.

Группа лиц, проживающих в домах, расположенных вблизи линии электропередачи, обратилась с иском в суд, в котором просила взыскать с дирекции ЛЭП стоимость ущерба, причиненного здоровью людей отрицательным воздействием электромагнитных полей, включая прямой ущерб и упущенную выгоду.

Какое решение должен принять суд?

Задача 11.

Решением Арбитражного суда было отказано в удовлетворении исковых требований МУП «Тракторозаводской рынок» о признании недействительным постановления администрации города от 18 сентября 2008 г. об установлении сервитута в интересах предпринимателя К. Из материалов дела следует, что предпринимателем К. по договору купли-продажи от 6 марта 2006 г. был приобретен магазин, расположенный на территории колхозного рынка; 6 марта 2007 г. заключен договор долгосрочной аренды земельного участка, расположенного под ним.

Оспариваемое постановление администрации было вынесено в связи с обращением гражданки К. об установлении сервитута в целях обеспечения беспрепятственного прохода и подъезда к принадлежащему ей магазину с территории истца. В постановлении указывалось, что сервитут является публичным и подлежит обязательной государственной регистрации.

В кассационной жалобе истец обратил внимание, что ответчиком были допущены нарушения положений действующего законодательства. В соответствии с п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут устанавливается с учетом результатов публичных слушаний. Ответчик не представил доказательства, подтверждающие его утверждение о вынесении им постановления в интересах местного населения (потребителей), а также предпринимателей, осуществляющих торговую деятельность на территории истца.

Кроме того, в нарушение п. 9 ст. 23 Земельного кодекса РФ ответчиком не было исполнено указание закона о регистрации сервитута. Ответчик же ссылался на то, поскольку действующее законодательство не предусматривает процедуру проведения публичных слушаний, их проведение является необязательным. Как правильно разрешить спор?