

Владимирский государственный университет

И. В. ЮСИПОВА Е. С. ПЕТРОВА

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:
МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ПОДХОД**

Учебное пособие

Владимир 2025

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»

И. В. ЮСИПОВА Е. С. ПЕТРОВА

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ: МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ПОДХОД

Учебное пособие

Электронное издание



Владимир 2025

ISBN 978-5-9984-2284-3

© Юсипова И. В., Петрова Е. С., 2025

УДК 349
ББК 67.4

Рецензенты:

Доктор юридических наук, профессор
профессор кафедры теории и истории государства и права
Владимирского государственного университета
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых
Р. Б. Головкин

Кандидат юридических наук, доцент
зав. кафедрой административно-правовых дисциплин
Российской академии народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации (Владимирский филиал)
О. Р. Рузевич

Юсипова, И. В. Земельный участок как объект гражданских и земельных отношений: межотраслевой подход [Электронный ресурс] : учеб. пособие / И. В. Юсипова, Е. С. Петрова ; Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2025. – 348 с. – ISBN 978-5-9984-2284-3. – Электрон. дан. (3,67 Мб). – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Intel от 1,3 ГГц ; Windows XP/7/8/10 ; Adobe Reader ; дисковод CD-ROM. – Загл. с титул. экрана.

Посвящено комплексному анализу земельного участка как объекта гражданских и земельных правоотношений. В первом разделе рассматриваются гражданско-правовые вопросы правовой природы земельного участка, анализируются вещные и обязательственные права. Во втором разделе представлены вопросы, касающиеся земельного участка как объекта земельного права: правовой режим земель различных категорий, порядок предоставления и изъятия участков, их оформление и государственный учёт. Пособие включает теоретические положения и практические задания к каждой теме, а также библиографический список, рекомендуемый к изучению.

Предназначено для студентов вузов всех форм обучения направлений подготовки 40.03.01, 40.04.01 – Юриспруденция и 40.05.04 – Судебная и прокурорская деятельность, может быть полезно всем интересующимся вопросами правового регулирования земельных участков.

Рекомендовано для формирования профессиональных компетенций в соответствии с ФГОС ВО.

Библиогр.: 66 назв.

ISBN 978-5-9984-2284-3

© Юсипова И. В., Петрова Е. С., 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ.....	7
ВВЕДЕНИЕ	8
РАЗДЕЛ I. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	9
Тема 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ.....	9
Вопрос 1. Понятие и виды объектов гражданских прав	9
Вопрос 2. Правовая природа земельного участка.....	13
Вопрос 3. Государственная регистрация прав на земельный участок	15
Тема 2. ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	32
Вопрос 1. Понятие и правовая природа вещных прав.....	32
Вопрос 2. Виды вещных прав на земельный участок.....	36
Вопрос 3. Право собственности на земельный участок	38
Вопрос 4. Общая собственность на земельный участок	48
Вопрос 5. Сервитут на земельный участок.....	51
Вопрос 6. Иные ограниченные вещные права на земельный участок.	54
Тема 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	85
Вопрос 1. Понятие и общая характеристика обязательственных прав на землю.....	85
Вопрос 2. Договор купли-продажи земельного участка	91
Вопрос 3. Договор мены и дарения земельного участка.....	100
Вопрос 4. Договор аренды земельного участка	104

Тема 4. ЗАЛОГ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	150
Вопрос 1. Понятие и правовая природа залога	150
Вопрос 2. Общие условия и особенности установления ипотеки на земельные участки.....	154
Вопрос 3. Договор ипотеки земельных участков.....	156
Вопрос 4. Обращение взыскания на земельный участок по договору ипотеки.....	161

РАЗДЕЛ II. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 186

Тема 1. ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ.....	186
Вопрос 1. Понятие земельного участка в земельном праве.....	186
Вопрос 2. Земля как объект правового регулирования.	187
Вопрос 3. Земельные участки в структуре земельного фонда Российской Федерации.	188
Вопрос 4. Категории земель.	189
Вопрос 5. Территориальное зонирование.	191

Тема 2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.	203
Вопрос 1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.	203
Вопрос 2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения.....	205
Вопрос 3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.....	210

Тема 3. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. ПОНЯТИЕ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА.....	226
Вопрос 1. Понятие и состав земель населенных пунктов.....	226
Вопрос 2. Особенности правового режима земель населенных пунктов.	227
Вопрос 3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса. Структура состава земель запаса.....	235
Вопрос 4. Понятие и особенности перевода земельных участков их категории запаса в другую категорию.	236

Тема 4. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	246
Вопрос 1. Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения.	246
Вопрос 2. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта.....	247
Вопрос 3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности.....	254

Тема 5. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ	272
Вопрос 1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.....	272

Вопрос 2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.	273

Тема 6. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЛЕСНОГО И ВОДНОГО ФОНДА. 292

Вопрос 1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного. Виды лесопользования.	292
Вопрос 2. Право пользования землями лесного фонда.	294
Вопрос 3. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда.	299
Вопрос 4. Особенности правового режима земельных участков, расположенных в водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами.	302

Тема 7. ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ 317

Вопрос 1. Возникновение прав на земельные участки.	317
Вопрос 2. Прекращение прав на земельные участки.	321
Вопрос 3. Регистрация прав на земельные участки: постановка на кадастровый учет, межевание, документальное оформление	327

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 340

РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 341

ПРЕДИСЛОВИЕ

Цель издания – сформировать у обучающихся системное представление о земельном участке как объекте, находящемся на стыке гражданского и земельного права. В центре внимания – ключевые элементы правового режима земельного участка, включая его гражданско-правовую характеристику, виды вещных и обязательственных прав, особенности залога, а также нормы земельного законодательства, регулирующие правовой режим различных категорий земель, предоставление и изъятие участков, их оформление и государственный учёт.

Структура пособия логически выстроена в соответствии с межотраслевым подходом. Первый раздел охватывает гражданско-правовой аспект: от правовой природы объекта до специфики сделок с земельными участками. Во втором разделе рассматриваются земельно-правовые вопросы, включая различные правовые категории земель, механизм предоставления и изъятия земельных участков, а также их кадастровый учёт.

Каждая тема снабжена контрольными вопросами и практико-ориентированными заданиями, что позволяет использовать пособие для самостоятельного изучения материала. Представленные в пособии задания, схемы и примеры помогают закрепить теоретические положения на практике и развить навыки правового анализа.

Издание предназначено не только для студентов и преподавателей юридических вузов, может быть полезно широкому кругу специалистов, чья профессиональная деятельность связана с оборотом недвижимости, управлением земельными ресурсами, кадастровой и регистрационной сферой. Пособие будет актуально для государственных и муниципальных служащих, нотариусов, юрисконсультов, кадастровых инженеров, девелоперов, риелторов, а также всех, кто интересуется вопросами правового регулирования земельных участков.

ВВЕДЕНИЕ

Правовой режим земельного участка как объекта правового регулирования базируется на пересечении норм гражданского и земельного права, что обуславливает необходимость его комплексного изучения.

С одной стороны, земельный участок выступает объектом гражданских правоотношений, прежде всего вещных и обязательственных, с другой – он является частью территории государства, элементом земельного фонда, а потому подчиняется публично-правовому режиму. Такое двойственное положение земельного участка требует анализа не только сквозь призму норм гражданского законодательства, но и с учетом специфики норм земельного права, публичных интересов и ограничений.

В первом разделе рассматриваются вопросы правовой природы земельного участка, обучающийся знакомится с такими категориями, как «объекты гражданских прав», «недвижимая вещь», «вещные права», «право собственности», «ограниченные вещные права», «зalog» и др. Особое внимание уделяется обязательственным правоотношениям, связанным с оборотом земельных участков, – купле-продаже, аренде, мене, дарению, залогу (ипотеке) – с учётом их специфики в отношении данного вида имущества.

Во втором разделе акцент смещается на вопросы, традиционно относимые к предмету земельного права: правовой режим земель различных категорий (сельскохозяйственные земли, земли населённых пунктов, земли промышленности, особо охраняемые территории и др.), порядок предоставления и изъятия земельных участков, регистрационно-кадастровые процедуры, публичные сервитуты и иные институты, обеспечивающие баланс частных и публичных интересов в сфере землепользования.

РАЗДЕЛ I

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Тема 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Вопрос 1. Понятие и виды объектов гражданских прав

Вопрос 2. Правовая природа земельного участка

Вопрос 3. Государственная регистрация прав на земельный участок

Вопрос 1. Понятие и виды объектов гражданских прав

В системе гражданского права объекты являются одной из ключевых категорий, поскольку именно они составляют предмет прав и обязанностей участников гражданского оборота.

Объекты гражданских правоотношений или прав — это различные материальные (в том числе вещественные) и нематериальные (идеальные) блага либо процесс их создания, составляющие предмет деятельности субъектов гражданского права.

По определению, закреплённому в ст. 128 Гражданского кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, иное имущество, включая имущественные права, результаты работ и оказание услуг, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации, а также нематериальные блага.

Важно подчеркнуть, что категоризация объектов — это не онтологическая характеристика, а юридическая конструкция, служащая цели определения её правового режима. То есть, речь идёт не столько о физической природе объекта, сколько о том, какой юридический порядок регулирует его участие в обороте, переход прав, защиту и учёт.

В этом смысле правовой статус объекта — это не отражение его физических свойств, а установленный законом порядок правового обращения, определяющий допустимость сделок, способы идентификации, правила регистрации и т. д.

К объектам гражданских прав относятся:
вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги);

иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, в том числе цифровые рубли, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права);

результаты работ и оказание услуг;

охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага.

Нематериальные блага - не имеющие экономического содержания и неотделимые от личности их носителей блага и свободы, признанные и охраняемые действующим законодательством.

К их числу относятся жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна и другие нематериальные блага.

Интеллектуальная собственность — включает как нематериальные результаты творчества (произведения, изобретения), так и средства индивидуализации (товарные знаки, фирменные наименования).

Результаты работ - действия, направленные на достижение материального результата, который может состоять в создании вещи, ее переработке, обработке или ином качественном изменении, например ремонте.

Оказание услуг - действий субъектов гражданского оборота, которые либо вообще не завершаются каким-либо определенным результатом, а заключают полезный эффект в самих себе, либо имеют такой результат, который не воплощается в овеществленной форме.

Имущественные права — это права, возникающие по поводу обладания каким-либо имуществом или по поводу его передачи одним лицом другому лицу (право требовать возврата данных займы другому лицу денежных средств).

Вещи – материальные объекты, имеющие экономическую форму товара. Вещи в юридическом смысле - не обязательно твердые тела. Гражданско-правовой режим вещей (имущества) по сложившейся тра-

диции применяется к различным видам энергетических ресурсов и сырья, произведенных или добытых человеческим трудом и потому ставших товаром (электроэнергия, нефть, газ и т.п.). Вещи должны нести определенную материальную (экономическую) ценность.

Земельные участки и другие природные ресурсы тоже относятся к категории вещей.

В гражданском праве сформированы устойчивые критерии классификации вещей, каждый из которых имеет важное значение для определения правового режима:

1. В зависимости от обороноспособности т.е. способность служить объектом имущественного оборота (прежде всего различных сделок) и изменять своих владельцев (собственников), в том числе в порядке правопреемства:

Объекты, находящиеся в свободном обороте — могут свободно отчуждаться и приобретаться любыми субъектами.

Ограниченно оборотоспособные вещи — оборот которых допускается только в отношении определённого круга лиц или при соблюдении специальных условий (например, оружие, земли сельхозназначения).

2. В зависимости от заменяемости выделяют:

Индивидуально определенные вещи - выделенные из других вещей по присущим только ей признакам (машина, земельный участок, телефон и т.д.). Индивидуально-определенные вещи юридически незаменимы.

Родовые – это вещи определенного рода, обладающие общими признаками, свойственными данной группе вещей. При отсутствии или утрате известного количества однородных вещей (партии товара) от обязанного лица можно требовать передачи такого же количества аналогичных вещей.

3. В зависимости от утраты своих свойств выделяют:

Потребляемые вещи — утрачивают свою материальную форму при первом же использовании (топливо, пища, сырьё).

Непотребляемые вещи — сохраняют свою сущность при использовании (одежда, инструменты, транспортные средства).

4. В зависимости от возможности раздела выделяют:

Делимые вещи — могут быть разделены без утраты своих свойств (например, объем топлива, продукты).

Неделимые вещи — утрачивают назначение при делении (например, часы, скульптуры, здания как целостные объекты).

В зависимости от правового режима выделяют:

Движимые вещи — могут быть перемещены в пространстве без несоразмерного ущерба их назначению (например, мебель, автомобили, товары). Движимыми являются все вещи, не отнесенные законом к недвижимости.

Недвижимые вещи — как правило не могут изменить своих пространственных характеристик, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимым. (поскольку зарегистрированы в государственном реестре). Недвижимость представляет собой юридическую, а не физическую (техническую) категорию.

Недвижимая вещь - особый правовой режим, необходимый для рационального и справедливого использования ограниченных земельных ресурсов, а также неразрывно связанных с ними строений. Он заключается в обязательной, публичной и достоверной государственной регистрации как самих этих объектов (вещей), так и прав на них, ибо в ее отсутствие они не могут стать объектами гражданских правоотношений.

Согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также иное имущество, признанное недвижимостью законом. Их особенность — прочная связь с землёй и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению. Недвижимость требует специальной правовой индивидуализации — через кадастровый учёт и регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Помимо земельных участков и объектов, неразрывно связанных с ним, ст. 130 ГК относит к недвижимым вещам также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (искусственные спутники, космические корабли, орбитальные станции и т.п.). Признание их недвижимым имуществом, которое характерно для гражданского законодательства многих стран, обусловлено высокой стоимостью данных объектов и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота.

Таким образом, объекты гражданских прав представляют собой юридически значимые формы, в отношении которых складываются имущественные и личные неимущественные правоотношения. Наиболее важной и традиционной категорией среди них являются вещи, поскольку именно они составляют основу гражданского оборота. К числу вещей, обладающих особым правовым режимом, относятся недвижимые объекты, для которых характерна пространственная определённость, прочная связь с землёй и необходимость публичной регистрации прав.

Вопрос 2. Правовая природа земельного участка

Земельный участок представляет собой один из центральных объектов в системе гражданского оборота недвижимости. Его специфика заключается в сочетании публично-правовых и частноправовых начал.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, земельные участки отнесены к числу недвижимых вещей. В гражданско-правовом значении земельный участок — это не природный объект, а результат юридической фиксации, созданной посредством административных процедур: кадастрового учета и государственной регистрации.

Поэтому следует различать понятие земли и земельного участка как объект гражданского оборота. Земля — это природный ресурс, элемент окружающей среды, регулируемый в том числе нормами земельного, экологического и административного права. Земельный участок — правовая конструкция, созданная в результате индивидуализации земли и придания ей статуса объекта недвижимости.

В традиционном гражданско-правовом подходе земельный участок рассматривается как двумерный объект, ограниченный по горизонтали — то есть в виде проекции на земную поверхность, где границы определяются в плоскости. Этот подход восходит к классическим представлениям вещного права, в которых участок отождествляется с определённой частью поверхности земли.

Однако современное развитие градостроительства, инженерной инфраструктуры, а также правовых институтов, связанных с строительством в подземном и надземном пространстве, требует переосмысления данной модели. На практике возникают случаи, когда несколько объектов недвижимости располагаются в вертикальном пространстве

над одной и той же частью земной поверхности: например, подземные паркинги, метро, надземные мостовые переходы, линии ЛЭП и т.д.

Двумерная модель основана на правилах земельного и кадастрового учета, где границы участка фиксируются через координаты, описывающие его в горизонтальной плоскости. Именно эта модель закреплена в кадастровых правилах:

описание границ происходит через координаты поворотных точек;

высотные (Z-координаты) не используются при описании участка.

В соответствии с действующими нормами, земельный участок — это часть земной поверхности, а не объём пространства.

Трёхмерное понимание земельного участка предлагает воспринимать его как объём, включающий не только поверхность, но и часть надземного и подземного пространства. Такая модель позволяет чётко разделять права на различные уровни пространства.

В зарубежной практике (например, в Германии, Нидерландах, Канаде) элементы трёхмерного кадастра уже внедрены: возможно оформление права собственности на объекты, расположенные выше или ниже уровня земли, независимо от прав на саму землю.

В России элементы трёхмерного подхода опосредованно признаются через институт сервитутов, ограничений и обременений, но в кадастре отсутствует возможность описания участка в вертикальной проекции. Однако в научной литературе этот подход активно обсуждается.

Земельный участок как объект гражданского права обладает всеми признаками недвижимой вещи. Он индивидуально определён, имеет границы, закреплённые в публичном реестре, и способен выступать в обороте как самостоятельный объект.

Однако в отличие от многих других видов недвижимого имущества земельный участок, помимо частноправового, подлежит также публично-правовому регулированию. Это обусловлено особым положением земли как природного ресурса, имеющего ограниченный характер.

Правовой режим земельного участка формируется с учётом публично-правовых ограничений, к числу которых относятся:

Категория земель — определяет правовой статус участка в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ. Каждая категория (земли

населённых пунктов, сельскохозяйственного назначения, промышленности и др.) допускает определённый круг допустимых действий и субъектов. Например, земли лесного фонда не могут находиться в частной собственности и не могут отчуждаться на общих основаниях.

Разрешённое использование — правовая характеристика, указывающая на допустимый способ эксплуатации земельного участка. Устанавливается с учётом градостроительного зонирования (ст. 85 Градостроительного кодекса РФ). Например, участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, не может использоваться под промышленное предприятие.

Публичные обременения — устанавливаются в интересах охраны окружающей среды, обеспечения безопасности, сохранения культурного наследия и т. д. К ним относятся сервитуты, санитарно-защитные зоны, водоохранные полосы, охранные зоны объектов инженерной и социальной инфраструктуры. Такие обременения, предусмотренные ст. 23–27 Земельного кодекса РФ, ограничивают реализацию частноправовых полномочий собственника.

Таким образом, гражданско-правовой оборот земельных участков не может осуществляться без учёта публично-правовых условий. Следовательно, при регулировании и анализе гражданского оборота земельных участков необходим комплексный, междисциплинарный подход. Только при одновременном соблюдении норм гражданского, земельного, градостроительного и экологического законодательства земельный участок может выступать полноценным объектом частноправовых отношений.

Вопрос 3. Государственная регистрация прав на земельный участок

Для того чтобы стать недвижимостью, земельный участок сначала должен быть «сформирован», т.е. юридически обособлен, выделен из общего массива земель путем составления его технического плана (чертежа), а затем поставлен на государственный кадастровый учет. Лишь после этого его можно считать индивидуально-определённой вещью — объектом гражданских прав. При отсутствии такого учета земельный участок юридически не существует и юридически значимые действия (сделки) с ним невозможны.

После проведения кадастрового учета земельного участка подлежат регистрации существующие в отношении него права, ограничения и обременения. Поскольку такие права действуют в отношении всех участников оборота, они должны быть публичными и юридически достоверными. Это достигается путем внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Права на недвижимость возникают, изменяются и прекращаются исключительно с момента внесения записи в ЕГРН. Такая запись является единственным доказательством наличия права и может быть оспорена только в судебном порядке (п. 1 ст. 5 Закона о регистрации недвижимости).

До 1 июля 2016 года подтверждением регистрации служило свидетельство о государственной регистрации права. В настоящее время таким подтверждением является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Согласно законодательству, выписка из ЕГРН может быть представлена:

- на бумажном носителе;

- в электронной форме, подписанной электронной подписью.

Государственная регистрация необходима:

- для возникновения права собственности и иных вещных прав;

- для обеспечения публичной достоверности;

- для защиты прав на недвижимость (ст. 8.1 ГК РФ, п. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ).

На сегодняшний день ЕГРН объединяет ранее существовавшие реестры — государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). До реформы технические характеристики объектов вносились в кадастр, а сведения о правах — в ЕГРП, что требовало двойной регистрации и вызывало дополнительные затраты. В настоящее время ведение объединённого реестра осуществляется органами Росреестра, подведомственными Минэкономразвития России.

Государственная регистрация недвижимости и прав на неё является основополагающей особенностью её гражданско-правового режима. Наряду с этим, к числу ключевых особенностей следует отнести:

- необходимость индивидуальной определённости (недвижимость не может быть определена родовыми признаками);

императивно установленный момент возникновения или перехода права собственности (п. 2 ст. 8.1 и абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ);

невозможность совершения с недвижимостью некоторых видов сделок, характерных для движимых вещей (например, договоров поставки или комиссии).

Контрольные вопросы

1. Что понимается под объектами гражданских прав в соответствии с Гражданским кодексом РФ? Какие категории объектов выделяются?

2. В чём заключается различие между вещами и иным имуществом как объектами гражданских прав?

3. В чем состоит правовая характеристика недвижимых вещей? Почему земельный участок относится к числу объектов с особым правовым режимом?

4. В чем различие недвижимостей по природе и недвижимостей по закону?

5. Как соотносятся понятия «земля» и «земельный участок» в гражданско-правовом контексте?

6. В чём проявляется специфика земельного участка как объекта двойного регулирования (частноправового и публично-правового)?

7. Каковы ключевые признаки земельного участка как объекта недвижимости? Как обеспечивается его индивидуализация?

8. В чём состоит различие между двумерной и трёхмерной моделями земельного участка? Какие правовые и технические последствия влечёт их применение?

9. Какие категории земель выделяются в соответствии с Земельным кодексом РФ и как это влияет на правовой режим участка?

10. Что такое разрешённое использование земельного участка и как оно устанавливается?

11. Какие существуют публичные обременения земельного участка и как они влияют на реализацию вещных прав?

12. Каковы этапы формирования земельного участка и какие юридические действия необходимы для признания его объектом гражданских прав?

13. Какова юридическая взаимосвязь земельного участка с находящимся на нем строением?

14. Что такое государственная регистрация прав на земельный участок? Какие функции она выполняет в системе гражданского оборота?

15. С какого момента возникает объект недвижимости?

16. Какие документы подтверждают зарегистрированное право на земельный участок в настоящее время?

17. Какие юридические последствия влечёт отсутствие государственной регистрации прав на земельный участок?

Практические задания по теме

1. Заполните таблицу, распределив следующие объекты по категориям.

Название объекта	Категория
старинная книга в кожаном переплете курсовая работа гриб на газоне в парке	Не является объектом гражданских прав
товарный знак юбилейная монета номиналом 5 рублей РФ пошитая в ателье юбка	Вещи
жизнь дерево на земельном участке 100 рублей планета Сатурн	Имущественные права и иное имущество
акция акционерного общества жилой дом земельный участок	Результаты работ, оказания услуг
лечение в поликлинике зуба кошка чучело волка	Интеллектуальная собственность
имя гражданина кролики в клетке у фермера пирог с яблоками тигр в лесу электрический ток цифровой рубль воздух земля	Нематериальные блага

2. Составьте таблицу видов недвижимого имущества в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ, как вы считаете получившейся перечень является исчерпывающим?

3. Проанализируйте положения статей 128, 130 и 131 Гражданского кодекса РФ. Сформулируйте, какие признаки позволяют отнести земельный участок к недвижимым вещам.

4. Заполните таблицу, приводя примеры объектов недвижимого имущества разных типов.

Недвижимость по природе		Недвижимость по закону		Недвижимость по назначению	
Пример	Обоснование	Пример	Обоснование	Пример	Обоснование

5. Составьте сравнительную таблицу различий между понятием «земля» и «земельный участок» в контексте гражданского и земельного права.

6. Найдите федеральные законы, регулирующие государственную регистрацию недвижимого имущества и прав на недвижимое имущество. Укажите какие объекты подлежат учету и государственной регистрации.

7. Укажите основные реестры, которые ведутся в отношении объектов недвижимого имущества.

8. Подберите 5 примеров из судебной практики, когда суды признавали объектами недвижимости объекты иные, кроме земельных участков, строений и сооружений.

9. На основе правовых норм и примеров из судебной практики объясните, как осуществляется разграничение прав в случаях размещения подземных и надземных объектов (метро, линии ЛЭП, подземные гаражи и т.д.).

10. Подготовьте правовое заключение: можно ли без кадастрового учёта и регистрации оформить договор купли-продажи земельного участка? Обоснуйте со ссылками на законодательство.

11. Изучите национальную систему пространственных данных (НСПД). Найдите конкретный участок и опишите его характеристики: категория, разрешенное использование, площадь, кадастровый номер.

12. Смоделируйте ситуацию: гражданин хочет использовать земельный участок для строительства торгового центра. Проведите правовой анализ допустимости такого использования.

13. Приведите примеры ограничений вещных прав на земельный участок, установленных в силу закона. Оцените их влияние на оборотоспособность участка.

14. Найдите пример судебного спора о границах земельного участка и проанализируйте его. Определите, какие доказательства имеют наибольшее значение в таких делах.

15. Создайте интеллект-карту понятий: – Объект гражданских прав – Недвижимое имущество – Земельный участок – Элементы правового режима (категория, ВРИ, сервитут, охранные зоны и т.п.).

16. Проанализируйте сведения из Росреестра. Для каждой из таблиц определите:

- категорию земель;
- вид разрешенного использования;
- вид прав на земельный участок;
- когда возникли права на земельный участок;
- ограничения и обременения.

Таблица 1. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	33:05:100703:1085
Дата присвоения кадастрового номера	19.11.2024
Форма собственности	Частная
Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Владимирская область, муниципальный район Суздальский, сельское поселение Боголюбовское, село Добрыньское, улица Леонова, земельный участок 6Г
Площадь, кв.м	1500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	879825.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.12.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность №33:05:100703:1085-33/126/2024-1 от 26.12.2024

Таблица 2. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:16:0701015:141
Дата присвоения кадастрового номера	19.02.2006
Форма собственности	Частная
Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Ногинский, д. Исаково, с/т «Каменный луг», уч. 109
Площадь, кв.м	604
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для садоводства
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	933010.88
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№50-50-16/054/2014-399 от 09.07.2014

Таблица 3. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:23:0010332:86
Дата присвоения кадастрового номера	17.01.2008
Форма собственности	Частная

Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Коломино, дом 108
Площадь, кв.м	32200
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под производственное здание
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	46213440.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.04.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность №50-50-23/141/2009-175 от 09.10.2009 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Ипотека №50:23:0010332:86-50/023/2019-1 от 30.10.2019 Ипотека №50:23:0010332:86-50/145/2020-3 от 24.08.2020 №50:23:0010332:86-50/145/2020-4 от 16.10.2020 Запрещение регистрации №50:23:0010332:86-50/215/2023-5 от 27.03.2023 Запрещение регистрации №50:23:0010332:86-50/215/2024-6 от 30.08.2024 Ипотека №50:23:0010332:86-50/023/2019-2 от 28.11.2019

Таблица 4. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:23:0020120:2
Дата присвоения кадастрового номера	29.03.2006

Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о.,д. Донино, кв-л 20120, з/у 1
Площадь, кв.м	2000
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Объекты дорожного сервиса 4.9.1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	13924340.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-23/044/2012-206 от 18.04.2012

Таблица 5. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:23:0000000:117860
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2012
Форма собственности	Государственная федеральная
Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	Московская область, Раменский муниципальный район, Виноградовское лесничество, Загородное участковое лесничество, квартал 26, квартал 34 выделы 1-14, квартал 35 выделы 1-4
Площадь, кв.м	1241944

Категория земель	Земли лесного фонда
Вид разрешенного использования	заготовка древесины (включая СОМ); заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности: строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов; строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов: осуществление религиозной деятельности; изыскательские работы (лесной участок)
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	52161664.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.04.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность №50:23:0000000:117860-50/215/2020-1 от 01.10.2020

Ситуационные задачи

Задача 1. После покупки у гр. Зеленцова земельного участка и расположенного на нем дачного домика гр. Лютикова обнаружила, что гараж, сарай и колодец, находящиеся на границе с соседним участком Валина, принадлежат соседу на праве собственности на основании договора купли-продажи этих объектов, заключенного Валиным с предыдущим собственником земельного участка.

По мнению гр. Зеленцова и гр. Валина, переход права собственности на земельный участок и дачный дом не влечет перехода права собственности на указанные строения.

Однако гр. Лютикова заявила, что не стала бы покупать земельный участок и дачный домик без этих пристроек и тем более без колодца, являющегося единственным источником воды.

Вопросы:

1. Как разграничивается правовой режим земельного участка и объектов, расположенных на нём?

2. Какой правовой режим имеют гараж, сарай и колодец?

3. Могут ли быть отдельно проданы такие объекты без отчуждения земельного участка?

4. В чем смысл принципа единства судьбы земельных участков с расположенными на них объектами?

5. Как можно разрешить данный спор?

Задача 2. Гр. Игнатьев приобрёл участок в СНТ, оформив сделку через посредника. Спустя полгода ему пришло уведомление от госоргана о наложении ареста на данный участок по делу о споре между двумя другими гражданами, ранее заявлявшими права на него. Один из них уже имеет запись в ЕГРН, но Игнатьев не знал об этом, так как информация была обновлена позднее сделки.

Вопросы:

1. Что означает принцип публичной достоверности данных ЕГРН?

2. Может ли Игнатьев сохранить участок в своей собственности?

3. Кто несёт ответственность за предоставление недостоверных сведений?

Задача 3. Гр. Ширяева приобрела участок в пределах города, полагая, что сможет построить на нём магазин. Позже она узнала, что участок относится к категории земель населённых пунктов, но с видом разрешённого использования — «для садоводства».

Вопросы:

1. Что такое категория земель и вид разрешённого использования (ВРИ)?

2. Возможно ли изменение ВРИ и в каких случаях?

3. Может ли Ширяева построить магазин на таком земельном участке?

Задача 4. В 2024 году гр. Комиссарова приобрела у гр. Потапова жилой дом, расположенный в садоводческом товариществе «Лесное-2» в Подмосковье. В договоре купли-продажи было указано, что дом является капитальным объектом, введенным в эксплуатацию, и находится на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0030503:178.

При этом Потапов пояснил, что участок не находится у него в собственности, а арендован у муниципалитета на срок 49 лет. Комиссарова, ознакомившись с выпиской из ЕГРН, подтвердила, что арендатором является Потапов, срок аренды ещё действует, обременений нет. После оформления сделки, Комиссарова переехала в дом, начала благоустройство территории.

Однако спустя полгода она получила предписание из администрации района о необходимости освободить земельный участок и демонтировать объект недвижимости, поскольку:

- участок был предоставлен Потапову для огородничества, а не для размещения капитального объекта;
- постройка не соответствует требованиям градостроительных регламентов;
- арендный договор с Потаповым был досрочно расторгнут решением администрации до сделки (на основании нецелевого использования земли);

Вопросы:

1. Возможно ли продать дом, если земля под ним находится в аренде?

2. Какие правовые последствия наступают при расторжении аренды земли, на которой расположен объект недвижимости?

3. Может ли Комиссарова требовать признания права на земельный участок или заключения нового договора аренды?

4. Может ли Комиссарова предъявить требования к Потапову, если да, то какие?

Тесты

1. К вещам как объектам гражданских прав относятся:
 - а) любые предметы материального мира;
 - б) любые объекты материального мира и объекты, существующие только в сознании людей (честь, достоинство и т. п.);
 - в) только объекты неживой природы;
 - г) предметы, имеющие материально-телесную субстанцию, освоенные и доступные человеку и обществу.

2. К недвижимым вещам относятся:

- а) надувная лодка;
- б) предприятия,
- в) автомобили;
- г) земля.

3. Переход права на недвижимое имущество:

- а) не подлежит государственной регистрации, если при этом затрагиваются права третьих лиц;
- б) подлежит государственной регистрации;
- в) не подлежит государственной регистрации, за исключением сделок с предприятиями,
- г) подлежит регистрации по усмотрению сторон.

4. К движимому имуществу относятся:

- а) деньги, ценные бумаги;
- б) воздушные и морские суда, подлежащие государственной регистрации;
- в) участки недр;
- г) суда внутреннего плавания, подлежащие государственной регистрации.

5. Регистрация прав на движимые вещи:

- а) обязательна;
- б) обязательна, если стоимость вещи более 100 000 рублей;
- в) не требуется;
- г) не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

6. Какой из признаков обязательно должен присутствовать для признания объекта «земельным участком» в смысле гражданского права?

- а) наличие ограждения и фактического пользования
- б) размещение на нем построек
- в) обособленность и наличие границ, установленных в порядке, предусмотренном законом
- г) фактическое владение не менее 15 лет

7. Что входит в состав земельного участка как объекта гражданских прав?

- а) только почвенный слой;
- б) вся территория, включая поверхностные воды и воздушное пространство;
- в) объем, определяемый в соответствии с его границами, включая верхний и нижний пределы, в пределах, допустимых для осуществления прав;
- г) только площадь, определённая на местности.

8. Какой документ подтверждает наличие права собственности на земельный участок?

- а) свидетельство о праве собственности
- б) кадастровый паспорт
- в) выписка из ЕГРН
- г) акт о выделении земли

9. Земельный участок считается созданным как объект недвижимости:

- а) с момента образования участка на местности
- б) с момента внесения сведений в ЕГРН
- в) с момента подписания договора аренды
- г) с момента подготовки кадастрового заключения

10. Какой орган уполномочен осуществлять государственный кадастровый учет?

- а) министерство юстиции РФ
- б) федеральная кадастровая палата
- в) Росреестр
- г) нотариальная палата

11. Гражданка Фомина приобрела земельный участок с жилым домом. Кроме основного объекта, на участке находятся летний душ, сарай и небольшой навес. В ЕГРН зарегистрированы права только на жилой дом, сведения о других постройках отсутствуют. После приоб-

ретенция она подала заявление в Росреестр с требованием зарегистрировать право собственности на все оставшиеся объекты. Можно ли зарегистрировать права на данные объекты?

- а) нет, это не отдельные объекты недвижимости
- б) да, каждое строение на участке всегда подлежит отдельной регистрации
- в) только в случае, если они были указаны в договоре купли-продажи
- г) нет, если участок не находится в собственности более 5 лет

12. Какая информация не вносится в ЕГРН?
категория земель

- а) вид разрешённого использования
- б) рыночная стоимость
- в) географические координаты

13. Может ли объект недвижимого имущества находиться в собственности одного лица, а земельный участок под ним — в собственности другого?

- а) нет, это нарушает принцип единства судьбы недвижимости;
- б) да, если между сторонами заключён договор аренды или установлен сервитут;
- в) только в случае, если оба объекта зарегистрированы в ЕГРН;
- г) только при наследовании.

14. Может ли гражданин оспорить сведения, внесенные в ЕГРН, если считает их недостоверными?

- а) нет, ЕГРН содержит исключительно достоверные сведения;
- б) да, исключительно в арбитражном суде;
- в) да, в судебном порядке или через заявление в Росреестр;
- г) только через прокуратуру;

15. Что означает характеристика земельного участка как индивидуально-определённой вещи?

- а) его можно заменить другим аналогичным
- б) он может быть изъят без согласия собственника
- в) он имеет уникальные признаки (местоположение, границы)
- г) его стоимость устанавливается по рыночной цене

16. Что означает «обременение» в отношении земельного участка?

- а) возможность строительства на участке
- б) ограничение в использовании участка
- в) увеличение налогов
- г) изменение категории земель

17. Гр. Смирнов приобрёл земельный участок с домом, а через месяц получил уведомление от сетевой организации о наличии на участке охранной зоны подземных коммуникаций. Эта информация не была указана в выписке из ЕГРН. Каков правовой статус такой зоны?

- а) охранный зона является ограничением и подлежащим учёту в ЕГРН
- б) охранный зона не подлежит регистрации, и уведомление необоснованно
- в) охранный зона прекращается при переходе права собственности
- г) охранный зона требует согласия собственника участка

18. Семья Васильевых построила забор по предполагаемой границе участка, не проводя межевание и не согласовывая границы с соседями. Спустя год соседи обратились в суд, указав, что часть их участка оказалась за забором. Что необходимо предпринять Васильевой?

- а) провести межевание участка с согласованием границ с соседями
- б) подать иск о признании права собственности на занятую часть
- в) переоформить границы через администрацию
- г) дожидаться судебного решения и после определить границы.

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. от 01.01.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018.

Рекомендуемая литература

1. Бевзенко Р. С. Введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — Москва: Статут, 2020. — 101 с.

2. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — Москва: Статут, 2017. — 80 с.

3. Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») // Вестник экономического правосудия РФ. — 2015. — № 12.

4. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права: монография / Т. В. Белова; отв. ред. А. Н. Левушкин. — Москва : Юстицинформ, 2024.

5. Белова Т. В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме: монография / отв. ред. А. Н. Левушкин. — Москва : Юстицинформ, 2023. — 180 с.

6. Гражданское право. Общая часть: учебник / Е. С. Болтанова, Н. В. Багрова, Т. Ю. Баришпольская [и др.] ; под ред. Е. С. Болтановой. — Москва : ИНФРА-М, 2025. — 515 с.

7. Гражданское право: учебник : в 4 т. Т. 1 / отв. ред. д-р юрид. наук, проф. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: Статут, 2023.

8. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

9. Соловьев А. А. К вопросам о единстве прав на земельный участок и строения на нём и защите права частной собственности на землю средствами прокурорского надзора // Российский судья. — 2021. — № 6. — С. 9–12.

Тема 2. ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Вопрос 1. Понятие и правовая природа вещных прав

Вопрос 2. Виды вещных прав на земельный участок

Вопрос 3. Право собственности на земельный участок

Вопрос 4. Общая собственность на земельный участок

Вопрос 5. Сервитут на земельный участок

Вопрос 6. Иные ограниченные вещные права на земельный участок.

Вопрос 1. Понятие и правовая природа вещных прав

Вещные права занимают центральное место в системе гражданских правоотношений, поскольку регулируют юридическое закрепление материальных объектов за субъектами гражданского права.

Именно вещное право оформляет правовую принадлежность вещей — самых распространенных объектов гражданских прав — лицам, устанавливая тем самым необходимые стартовые предпосылки для гражданского оборота. Ведь отчуждение материальных благ невозможно без четкого предварительного различения «своего» и «чужого», то есть определения субъективного вещного права, на котором находится вещь у отчуждающего лица.

Таким образом, вещные права обеспечивают стабильность имущественного оборота и создают базис для экономического взаимодействия.

Вещное право в объективном смысле представляет собой самостоятельную подотрасль гражданского права, обеспечивающую возможность пользоваться индивидуально-определенной вещью в своем интересе и независимо от других лиц.

Вещное право, как подотрасль гражданского права отличается от иных подотраслей специфическим предметом регулирования — отношениями по непосредственному господству лица над вещью, а также характером прав, основанных на принципах абсолютности и публичности.

Вещное право, как подотрасль включает в себя институты права собственности, и иных ограниченных вещных прав.

Субъективное вещное право — это юридически обеспеченная возможность пользоваться индивидуально-определенной вещью в своем интересе и независимо от других лиц. Субъективные вещные права на земельный участок обеспечивают его владельцу широкий спектр правомочий, включая право использовать участок по своему усмотрению, распоряжаться им и защищать свои интересы от любых нарушений.

Вещные права характеризуются следующими основными признаками:

1. Абсолютность. Одной из основополагающих черт вещного права является его абсолютность. Абсолютность выражается в возможности реализации права посредством воздействия на вещь, без активного поведения другого лица. Удовлетворение интереса субъекта вещного права, таким образом, зависит лишь от действий самого управомоченного субъекта, от его усмотрения, но с соблюдением требований закона. Не требуя никаких действий от третьих лиц, субъект вещного права вправе рассчитывать на их воздержание от произвольного вмешательства в его сферу пользования вещью, исключать всех из реализации своего права. Так, собственник земельного участка может использовать свою землю, строить на ней, сдавать в аренду или иным способом распоряжаться ею без необходимости получения согласия других лиц. Его интересы реализуются исключительно через собственные действия, и не зависят от воли третьих лиц.

2. Защита посредством вещных исков. Вещное право требует особых механизмов защиты, направленных на обеспечение неприкосновенности права, в том числе через юридические средства, которые действуют против всех, поскольку любое лицо может стать нарушителем вещного права. В контексте прав на земельный участок это означает, что собственник или обладатель иных вещных прав, может потребовать прекращения действий/бездействий от любого лица, которое незаконно вмешивается в его правовую сферу. Вещно-правовые иски могут включать требование об устранении нарушения, о возврате владения, о признании права и других способах защиты.

3. Индивидуально-определенность вещи. Одним из важнейших признаков вещных прав является индивидуально-определенность объекта права. Это означает, что объектом вещных прав могут быть только конкретно индивидуализированные вещи. Вещь, как объект вещного

права, должна быть четко выделена и отделена от других, аналогичных ей, объектов. В силу этого вещное право не может быть абстрактным, и распестряться на родовые объекты, например – на землю, так как в этом случае невозможно осуществить реальное господство над вещью. Так, земельный участок, как объект права собственности, представляет собой конкретно определенное место на земной поверхности, обладающее ясными границами и характеристиками, которые позволяют точно его идентифицировать. Гибель или уничтожение конкретной вещи автоматически прекращает вещное право на неё, поскольку вещное право невозможно без наличия материального объекта, на который оно распространяется.

4. Принцип публичности вещных прав. Принцип публичности вещных прав является неотъемлемой составляющей их абсолютного характера. Он означает, что вещные права действуют не только в отношении собственника или иного управомоченного лица, но и в отношении всех третьих лиц, которые обязаны знать и не нарушать эти права. Информация о существовании и содержании вещных прав должна быть доступна и понятна всем субъектам права. Чтобы предотвратить нарушение вещных прав, необходимо, чтобы обязанное лицо было осведомлено о существующих правах другого лица. Для движимых вещей публичность вещных прав обеспечивается через фактическое владение, что означает: если субъект владеет вещью, значит, он и является её собственником. Для недвижимости публичность обеспечивается через государственный реестр прав, в который вносится информация о праве собственности или ином ограниченном вещном праве на земельные участки и другие объекты недвижимости.

5. Закрытый перечень вещных прав. Абсолютный характер вещных прав, действующих в отношении всех третьих лиц, также предполагает необходимость их осведомленности о содержании и видах таких прав. Это означает, что правовые отношения, связанные с вещными правами, должны быть ясными, четкими и доступными для всех участников гражданского оборота. В свою очередь, из этого вытекает необходимость исчерпывающего определения в законодательстве как видов (перечня) вещных прав, так и их содержания. Так, например, земельные участки могут быть объектами различных вещных прав, но только тех, которые прямо предусмотрены законодательством, например, права собственности, права пожизненного наследуемого владения, сервитута

и др. Такая регламентация носит императивный характер и исключает возможность появления новых, не предусмотренных законом видов вещных прав. Поэтому любые новые виды вещных прав могут быть введены только через законодательные изменения. Такой подход принципиально отличает вещные права от договорных (обязательственных) прав, которые могут быть изменены в зависимости от соглашения сторон.

6. Иные признаки. Вещные права обладают рядом дополнительных признаков, которые не всегда являются универсальными для всех их разновидностей, однако они играют важную роль в правовой характеристике таких прав. Одним из признаков вещных прав является их бессрочность, то есть отсутствие установленного срока их существования. Вещные права, как правило, не ограничены во времени и сохраняются на неограниченный срок, если не наступает юридическое основание для их прекращения. Однако этот признак не является обязательным для всех видов вещных прав. Например, сервитуты, могут иметь срок своего существования, равно как и право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу. Это подтверждает, что не все вещные права являются вечными, и в некоторых случаях их существование может быть ограничено во времени. Таким образом, бессрочность не является родовым признаком всех вещных прав. Следующим признаком вещных прав является их свойство следования, заключающееся в том, что переход вещного права на имущество от одного правообладателя к другому не приводит к прекращению иных вещных прав, которые могут быть связаны с этим имуществом. Например, если на земельном участке существует сервитут или залог, то при переходе права собственности на этот участок такие обременения сохраняются и переходят к новому владельцу. Это свойство позволяет обеспечить стабильность и защиту интересов лиц, обладающих ограниченными вещными правами, независимо от изменений в праве собственности на сам объект. Однако следует отметить, что не все вещные права обладают свойством следования, в основном это относится к ограниченным вещным правам. Таким образом, признаки бессрочности и следования, хотя и являются важными для ряда вещных прав, не могут быть признаны общими для всех видов таких прав. Это подтвер-

ждает, что вещные права, как и другие юридические институты, разнообразны по своему применению и обладают нюансами в зависимости от конкретного вида и контекста их реализации.

Вопрос 2. Виды вещных прав на земельный участок

Все виды вещных прав на земельный участок можно разделить на две основные группы: право собственности и ограниченные вещные права.

1. Право собственности

Право собственности на земельный участок является классическим и наиболее широким по объему вещным правом. Оно представляет собой исключительное право собственника на владение, пользование и распоряжение земельным участком в своем интересе и не зависимо от третьих лиц. Однако это право ограничено нормами, регулирующими использование земель, охрану окружающей среды, градостроительство и другие сферы общественного интереса.

2. Ограниченные вещные права

Ограниченные вещные права — это вещные права, которые предоставляют управомоченному лицу возможность определённого владения или пользования чужой недвижимой вещью. В отличие от права собственности, они не предоставляют полной свободы в пользовании и распоряжении земельным участком.

Ограниченные вещные права обладают рядом отличительных характеристик:

- Они предоставляют управомоченному лицу непосредственное, но строго ограниченное господство над чужим земельным участком.
- Их реализация не зависит от воли или действий собственника или иного обязанного субъекта.
- Они сохраняются при смене собственника недвижимости, то есть следуют за вещью.
- Такие права всегда зависимы от права собственности, то есть они не могут существовать без существующего права собственности на земельный участок.

Также важно понимать, что такие права, ограничивая правомочия собственника, в то же время не лишают его титула собственности.

Обычно собственник сохраняет право распоряжения, включая возможность продажи, передачи по наследству или иного отчуждения имущества, обременённого ограниченным вещным правом.

Ограниченные вещные права имеют тот же объект, что и право собственности — недвижимые индивидуально-определённые вещи, в том числе земельные участки. Однако их установление сужает объём правомочий собственника, лишая его полной свободы владения и пользования.

Поэтому в юридической литературе ограниченные вещные права рассматриваются как ограничения права собственности, временно «сжимающие» его содержание. При прекращении таких прав право собственности восстанавливается в полном объёме автоматически, без каких-либо дополнительных условий. Это свойство называют «эластичностью права собственности» — термин, введённый дореволюционными российскими цивилистами.

Как отмечается в научной литературе, ограниченные вещные права обеспечивают экономически необходимое и юридически прочное участие не собственников в использовании чужой недвижимости, прежде всего земельных участков.

Основные виды ограниченных вещных прав на земельный участок:

2.1 Право пожизненного наследуемого владения

Право пожизненного наследуемого владения предоставлялось гражданам на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Распоряжение ограничено лишь возможностью передачи земельного участка по наследству.

2.2 Право постоянного (бессрочного) пользования

Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками — это право, которое предоставляет в основном — государственным и муниципальным учреждениям возможность использовать земельный участок, находящийся в публичной собственности. Не допускается отчуждение или передача участка.

2.3 Сервитут

Сервитут — это ограниченное вещное право, предоставляющее возможность использовать земельный участок, принадлежащий другому лицу, для определенных целей, например, для прохода или прокладки коммуникаций.

2.4 Залог земельного участка

Правовая природа залога (включая ипотеку на земельный участок) остаётся дискуссионным вопросом в гражданском праве.

В действующем законодательстве Российской Федерации залог рассматривается как институт обязательственного права, однако в до-революционном праве, в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года, а также в зарубежных правовых порядках континентально-европейской правовой семьи (например, в Германии, Франции, Швейцарии) права залогового кредитора традиционно относятся к вещным правам.

Залоговое право — это право кредитора на удовлетворение своего требования за счёт стоимости заложенного имущества независимо от того, в чьей собственности оно находится на момент обращения взыскания.

В отличие от большинства вещных прав, залог не предназначен для установления ограниченного хозяйственного господства над чужой недвижимостью, а служит обеспечению возврата кредита или иного обязательства. Поэтому будет рассмотрен отдельно в следующих темах.

Вопрос 3. Право собственности на земельный участок

Право собственности — это центральный институт вещного права и один из основополагающих элементов гражданского-правового регулирования.

В объективном смысле право собственности — это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Субъективное право собственности на земельный участок — это наиболее полная, юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком по своему усмотрению, независимо от воли других лиц и без ограничения по сроку. Оно носит абсолютный характер и защищается против всех третьих лиц, в том числе и против государства.

Все родовые признаки вещных прав (наличие индивидуально-определённой вещи в качестве объекта, абсолютность и др.) в полной мере присущи и праву собственности. Отличительной чертой права собственности выступает наибольшая полнота правомочий, составляющая так называемую «триаду»:

• Право владения земельным участком — юридически признанная возможность фактического обладания земельным участком, подтверждённая государственной регистрацией. Владение реализуется, в частности, через установление границ участка и его учёт в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

• Право пользования земельным участком — возможность использовать участок для хозяйственных или иных целей, извлекать полезные свойства, использовать землю для удовлетворения собственных или общественных потребностей.

• Право распоряжения земельным участком — способность определять юридическую судьбу участка: отчуждать, завещать, сдавать в аренду и пр. Это правомочие исключительно принадлежит собственнику и реализуется им свободно, если иное не предусмотрено законом.

Отличительная черта права собственности на земельный участок — его бессрочность, если иное не установлено законом.

Право собственности на земельный участок распространяется на:

• находящиеся в границах участка поверхностный (почвенный) слой,

• водные объекты (ручьи, пруды),

• лес и другие растения (п. 2 ст. 261 ГК РФ).

Однако оно не распространяется на недра — они находятся исключительно в государственной собственности.

Собственнику принадлежит не только комплекс правомочий, но и бремя содержания имущества, которое включает в себя:

• обязан обеспечивать пригодное состояние земли, соблюдать правила землепользования и охраны окружающей среды;

• оплачивать установленные налоги и сборы;

• соблюдать санитарные, природоохранные, строительные и иные нормы, включая недопустимость порчи плодородного слоя, засорения, захламления и пр.

Собственник не вправе требовать выполнения этих обязанностей другими лицами, если это не установлено законом или договором.

Также на собственнике лежит риск случайной гибели или повреждения имущества. Если использование земельного участка по каким-либо причинам оказывается невозможным (например, в случае оползня, затопления, радиоактивного заражения), риск несёт собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ и п. 3 ст. 55 Конституции РФ, право собственности может быть ограничено только федеральным законом либо в порядке, установленном таковым

Мотивы для ограничения права собственности включают:

- ограниченность природных ресурсов;
- необходимость соблюдения санитарных и противопожарных норм;
- охрану нравственности, конкуренции и общественного порядка;
- недопустимость вреда другим лицам;
- обеспечение национальной безопасности и обороны и др.

Ограничение допустимо только в необходимой мере и для законной цели, в рамках принципа пропорциональности.

Согласно п. 2 ст. 8 Конституции РФ, в России признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная формы собственности на земельные участки.

Форма собственности — это юридически оформленные экономические отношения, при которых конкретное имущество принадлежит определённому субъекту. Перечень субъектов приведён в ст. 212 ГК РФ:

- Частная собственность на землю — принадлежит гражданам и юридическим лицам. Это ключевой элемент гражданского оборота, основа экономической инициативы и эффективного использования ресурсов.

- Государственная собственность — подразделяется на федеральную и субъектов РФ. Объекты государственной собственности часто имеют особую социальную или стратегическую значимость.

- Муниципальная собственность — принадлежит муниципальным образованиям (города, посёлки, районы). Это имущество, используемое в интересах местных сообществ: муниципальные земли.

Каждая из форм собственности имеет одинаковую правовую защиту, но специфику в управлении и целевом назначении.

Несмотря на то, что субъективное право собственности на земельный участок предполагает наиболее полную юридически обеспеченную возможность владеть, пользоваться и распоряжаться объектом по своему усмотрению, данное право не является абсолютным в содержательном плане. Признание за собственником «триады» правомочий — владения, пользования и распоряжения — само по себе не означает неограниченность их осуществления.

Так, например, частный собственник не вправе использовать земельный участок вопреки его целевому назначению, установленному в соответствии с классификацией видов разрешенного использования (ст. 42 Земельного кодекса РФ). Земельный участок должен использоваться в соответствии с его категорией (земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и др.) и видом разрешенного использования (например, для строительства индивидуального жилого дома, ведения фермерского хозяйства и пр.).

Более того, отчуждение земельного участка может быть ограничено в зависимости от особенностей объекта и категории лиц, в пользу которых осуществляется переход права. Также накладываются обязательства по соблюдению экологических требований, обеспечению рационального землепользования и предотвращению нанесения вреда окружающей среде.

За нарушение этих требований, включая нерациональное и небезопасное землепользование, собственник может быть лишён права собственности на земельный участок в судебном порядке. Это подчеркивает публично-правовой характер регулирования права собственности на землю и особую значимость земли как природного ресурса в правовом обороте.

Право собственности на земельный участок, как и на любое иное имущество, возникает на основании определённых юридических фактов — обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение, изменение или прекращение прав на. Эти обстоятельства именуются титулами приобретения и могут быть как действиями (например, сделки), так и событиями (например, истечение срока приобретательной давности).

Законодательно установлен перечень случаев, в которых у лица может возникнуть право собственности на земельный участок. Эти основания делятся на две группы — первоначальные и производные, в зависимости от наличия или отсутствия правопреемства по отношению к предыдущему собственнику.

Первоначальные основания характеризуются тем, что у лица, приобретающего участок, не было предшественника, либо право не основывается на праве другого субъекта. Среди таких способов можно выделить:

- Приобретательная давность — если лицо добросовестно, открыто и непрерывно владеет участком как своим более 15 лет, оно вправе признать за собой право собственности в судебном порядке.

- Создание земельного участка как объекта права — например, путем перераспределения, выдела, раздела участков или их образования из земель государственного/муниципального фонда, с последующим предоставлением и регистрацией.

- Обращение в собственность бесхозных земельных участков — как правило, это касается муниципальных или государственных образований.

При первоначальных основаниях право собственности на земельный участок возникает с момента государственной регистрации, поскольку недвижимость — это объект, для которого регистрация является обязательным условием возникновения права. Без такой регистрации право не считается возникшим.

Также первоначальный приобретатель получает право в полном объеме, свободном от прежних обременений, но обязан соблюдать публичные ограничения.

Производные основания предполагают наличие предыдущего собственника, от которого право переходит к новому лицу. К таким основаниям в сфере оборота земельных участков относятся:

- Сделки — купля-продажа, мена, дарение, аренда с выкупом (сингулярное правопреемство).

- Наследование земельных участков по закону или по завещанию (ст. 1112–1148 ГК РФ).

- Выкуп для государственных или муниципальных нужд.

- Принудительное отчуждение земельного участка в случае его ненадлежащего использования.

- Реорганизация или ликвидация юридического лица, в результате которой его земельные участки переходят правопреемнику.

- Решение суда о взыскании земельного участка в счет долга, с последующим переходом к новому собственнику.

- Наследование — по закону или завещанию (универсальное правопреемство, ст. 1110 ГК РФ).

- Приватизация. Самостоятельным способом возникновения права собственности является приобретение земельных участков, на которых расположены подлежащие приватизации здания, строения и

сооружения, а также объекты незавершенного строительства, признанные объектами недвижимости. Правовое регулирование отношений по отчуждению таких земельных участков осуществляется на основе законов о приватизации государственного и муниципального имущества.

- Приобретение членом кооператива объекта недвижимости после полной выплаты паевого взноса.

Далее рассмотрим некоторые основания возникновения права собственности более детально.

Земельный участок как объект гражданского оборота возникает впервые не в силу появления самой земли как природного объекта, а в силу придания ему статуса обособленного объекта прав, то есть установления его границ, характеристик и индивидуализации через государственный кадастровый учёт и регистрацию прав.

Гражданский кодекс напрямую не регламентирует способы формирования земельных участков, однако они закреплены в земельном законодательстве.

Основными способами формирования земельных участков являются:

- раздел — прекращение существования исходного участка и образование на его основе двух или более новых, с установлением их индивидуальных характеристик;
- выдел — образование одного нового участка из исходного, который продолжает существовать, но уменьшается в площади;
- объединение — прекращение существования двух или более исходных участков и образование на их основе одного нового;
- перераспределение — одновременное прекращение и образование участков за счёт перераспределения их границ и площадей.

Юридическим условием возникновения земельного участка во всех этих случаях является внесение сведений о нём в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Особый случай образования земельного участка — намывная территория, которая возникает в результате искусственного создания новых земельных участков (например, в результате намыва или осушения водных объектов).

Особое место среди первоначальных способов приобретения права собственности занимает институт бесхозяйной недвижимости,

урегулированный ст. 225 ГК РФ. Бесхозная недвижимая вещь принимается на учёт органом по государственной регистрации прав на недвижимость на основании заявления органа местного самоуправления, на территории которого она находится.

Если в течение одного года со дня постановки такой вещи на учёт никто не заявляет о своих правах на неё, орган управления муниципальным имуществом вправе обратиться в суд с требованием о признании её муниципальной собственностью. Однако судебное удовлетворение такого требования не является автоматическим: суд может отказать, например, если установит наличие фактических владельцев, которые должным образом используют имущество. В подобной ситуации переход права собственности возможен лишь по правилам о приобретательной давности (п. 3 ст. 225 ГК РФ).

Следует подчеркнуть, что в судебной практике в отношении земельных участков встречается следующее правило: участки, не находящиеся в частной или муниципальной собственности, в силу закона признаются государственной собственностью (п. 2 ст. 214 ГК РФ, п. 1 ст. 16 Земельного кодекса РФ), что может исключать возможность появления бесхозных земельных участков в правовом смысле.

Институт приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) представляет собой первоначальный способ приобретения права собственности, при котором воля предшествующего собственника не имеет правового значения. С помощью приобретательной давности фактический (беститульный) владелец может приобрести право собственности не только на бесхозные, но и на чужие вещи — например, если законный собственник утрачивает возможность истребовать своё имущество из-за пропуска срока исковой давности. Более того, приобретательная давность может применяться и к своей собственной вещи, если у фактического владельца отсутствует возможность доказать своё право (например, вследствие утраты документов или отсутствия регистрации).

Для применения приобретательной давности необходимо соблюдение следующих условий:

1. Добросовестность — владелец не знал и не должен был знать об отсутствии у него титула; умышленное завладение (например, кража) исключает применение института.

2. Открытое владение — факт владения не скрывается.

3. Непрерывность владения в течение установленных законом сроков — 15 лет для недвижимых вещей, 5 лет для движимых. Временная передача вещи во владение или её утрата не считается перерывом, равно как и переход владения к правопреемнику.

4. Владение как своей собственной вещью — не по договору, то есть приобретательная давность не распространяется, например, на случаи аренды или хранения.

Важно отметить, что право собственности на недвижимую вещь при соблюдении всех вышеуказанных условий возникает лишь с момента её государственной регистрации.

Современная судебная практика в ряде случаев оспаривает жёсткий подход к пониманию добросовестности. Так, Конституционный Суд РФ в Постановлении от 26 ноября 2020 г. № 48-П (СЗ РФ. 2020. № 49. Ст. 8028) указал, что право собственности на земельный участок может быть признано и за таким владельцем, который осознавал отсутствие у него титула, но длительное время добросовестно, в социальном смысле, владел участком — ухаживал за ним, нёс расходы, не нарушая прав иных лиц. Конституционный Суд подчеркнул, что понятие добросовестности в рамках приобретательной давности имеет самостоятельное значение, отличающееся от добросовестности в институте виндикации, поскольку оба института выполняют различные социально-юридические функции.

При производных способах приобретения права собственности на земельные участки имеет место правопреемство, которое осуществляется с учётом воли прежнего собственника. В отличие от первоначальных способов, где право возникает «с нуля», здесь новые права формируются на базе уже существующих, что означает, что приобретение земельного участка одним лицом неизбежно связано с прекращением права собственности у другого.

Чаще всего земельные участки приобретаются на основании договоров — например, купли-продажи, дарения, мены, ренты. Важнейшим юридическим вопросом здесь является определение момента перехода права собственности, поскольку с этого момента на приобретателя переходят также бремя содержания земельного участка (например, налоговые обязательства) и риск случайной гибели или ухудшения характеристик участка (например, в случае стихийных бедствий).

Особенность правового режима земельных участков состоит в том, что:

- право собственности на земельный участок возникает у приобретателя с момента государственной регистрации перехода права (п. 2 ст. 223 ГК РФ, ст. 8.1 ЗК РФ), а не с момента подписания договора или фактической передачи участка;

- при универсальном правопреемстве (например, наследовании земельного участка или его переходе в результате реорганизации юридического лица) право собственности возникает непосредственно в момент открытия наследства или завершения реорганизации, тогда как государственная регистрация носит исключительно подтверждающий характер. Это важное исключение из общего принципа, по которому права на недвижимость возникают только с момента их внесения в реестр.

Более подробно отдельные основания производного приобретения права собственности на земельные участки, включая анализ договорных и внедоговорных оснований, будут рассмотрены далее в следующих темах пособия.

Прекращение права собственности — это юридический процесс, который всегда требует наличия установленного законом основания. Согласно гражданскому законодательству, право собственности может быть прекращено только в тех случаях и порядке, которые прямо предусмотрены законом. Это связано с особой защитой, предоставляемой частной собственности, как одному из важнейших гарантов правового государства.

Все основания прекращения права собственности можно условно разделить на три основные группы:

1. Прекращение по воле собственника — это добровольное отчуждение или отказ от права.

2. Прекращение в связи с гибелью или уничтожением вещи — утрата объекта права (в том числе юридическая утрата, например, исчезновение участка вследствие намыва или изменения береговой линии), при которой исчезает сам предмет права.

3. Принудительное прекращение права собственности — происходит помимо воли собственника, на основании закона или судебного решения. Оно, в свою очередь, делится на:

- возмездное (например, изъятие для государственных или муниципальных нужд с компенсацией);

- безвозмездное (например, конфискация имущества по приговору суда или обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника).

Прекращение права собственности по воле собственника:

- Отчуждение земельного участка по сделке (продажа, мена, дарение, вклад в уставный капитал). В этих случаях прекращение права собственности у отчуждателя и возникновение его у приобретателя регулируются нормами о сделках и договорах, при этом момент перехода права связан с государственной регистрацией перехода права в ЕГРН.

- Добровольный отказ от права собственности на земельный участок осуществляется путём подачи заявления в орган регистрации прав. Право прекращается с момента государственной регистрации прекращения этого права. До этого момента собственник формально сохраняет как права, так и обязанности в отношении участка, включая, например, ответственность за вред.

Особое место занимает приватизация государственного и муниципального имущества, которая, хотя и представляет собой прекращение публичной собственности, всегда выступает основанием возникновения частной собственности. Объектами приватизации чаще всего являются земельные участки, здания, сооружения, а также имущественные комплексы, ранее находившиеся в публичной собственности. Приватизация проводится в особом порядке, предусмотренном законодательством.

Гибель или уничтожение земельного участка как объекта права собственности — явление исключительное, так как участок, как правило, не может исчезнуть физически. Однако в практике могут встречаться случаи прекращения права в связи с юридической «гибелью» объекта: например, при отводе земельного участка под водоем или при изменении территории вследствие намытия или обрушения берегов. В этих случаях важно различать причины:

- если утрата происходит по случайным причинам или в результате непреодолимой силы, риск лежит на собственнике;

- если участок утрачен или повреждён по вине третьих лиц, они несут перед собственником имущественную ответственность.

Принудительное изъятие земельного участка у частного собственника (помимо его воли) допускается только в случаях, прямо предусмотренных законом, а именно в п. 2 ст. 235 ГК РФ. Этот перечень является исчерпывающим и не может быть расширен даже другими законами — это важная гарантия стабильности права собственности.

По общему правилу изъятие земельных участков осуществляется на возмездных основаниях, то есть с выплатой собственнику компенсации или с передачей ему вырученных сумм от публичных торгов. Однако в отдельных случаях законодатель допускает безвозмездное изъятие участка, например, при конфискации.

Все основания можно разделить на две большие группы:

Возмездное изъятие земельного участка:

- для государственных или муниципальных нужд — например, строительство дорог, объектов инфраструктуры;
- при нецелевом использовании участка;
- при реквизиции участка в чрезвычайных ситуациях.

В случае судебного спора органы власти должны доказать, что невозможно использовать изымаемый земельный участок без прекращения прав собственника на находящиеся на нём объекты недвижимости.

Специальным основанием изъятия земельных участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства либо строительства, является неиспользование его по назначению в течение трех лет, если иной срок не установлен в законе. Аналогичные последствия применяются и в случае использования земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с нарушениями, повлекшими за собой существенное снижение плодородия почв или причинение вреда окружающей среде.

Безвозмездное изъятие земельного участка:

- обращение взыскания на участок по обязательствам собственника-должника;
- конфискация участка как санкция за правонарушения, включая случаи отсутствия доказательств законного приобретения.

Вопрос 4. Общая собственность на земельный участок

Общая собственность представляет собой принадлежность вещи одновременно двум или нескольким лицам — сосособственникам, то есть

ситуацию множественности субъектов одного единого права собственности.

Она возникает:

- в отношении неделимых вещей — при их поступлении в собственность двух или более лиц;
- в отношении делимых вещей — в случаях, прямо предусмотренных законом или договором.

При этом каждому из сособственников принадлежит определенная часть права собственности на общую вещь, но не право на некую «идеальную» часть вещи.

В отношении земельных участков общая собственность возникает, например, если участок поступил в собственность нескольких лиц (наследников, покупателей).

Сособственники вправе владеть, пользоваться и распоряжаться общей вещью по своему усмотрению. Однако эти правомочия они реализуют совместно, поскольку ни один из участников не обладает всей полнотой правомочий, будучи ограничен правами других сособственников

Существует два вида общей собственности: общая долевая собственность и общая совместная собственность.

Долевая собственность на земельный участок — это вид общей собственности, при котором каждому участнику принадлежит арифметически выраженная доля (например, $1/2$, 50%, $1/3$) в субъективном праве собственности на земельный участок.

Особенности:

- Общее правило: если иной режим не установлен законом или договором, предполагается, что отношения общей собственности носят долевой характер.
- Сособственники владеют, пользуются общей вещью по согласию всех.
- При продаже доли третьему лицу другие сособственники имеют преимущественное право покупки.
- Каждый сособственник имеет право на предоставление ему части участка в пользование, соразмерной доле (если это возможно).
- При невозможности выдела доли в натуре он вправе требовать компенсацию.

- Распоряжение участком (например, его продажа или сдача в аренду) требует согласия всех собственников, либо решения суда в случае отсутствия согласия.

Каждый участник общей долевой собственности обязан принимать участие в этих расходах соразмерно своей доле. Эти обязательства действуют и в отношении земельных участков: например, собственники обязаны платить земельный налог.

В долевой собственности нужно различать два вида распоряжения:

Распоряжение общей вещью (например, земельным участком целиком) осуществляется по согласию всех собственников.

Распоряжение долей в праве собственности. Каждый собственник вправе продать, подарить, завещать, заложить свою долю без согласия других.

Однако ст. 250 ГК РФ устанавливает преимущественное право покупки доли другими собственниками:

- продавец обязан письменно уведомить собственников о цене и условиях продажи;
- собственники имеют месяц (для недвижимости) на принятие решения;
- если несколько собственников хотят купить долю, они распределяют её между собой (по договорённости или через суд);
- если право преимущественной покупки нарушено, собственник вправе в течение 3 месяцев требовать в суде перевода на себя прав и обязанностей покупателя (но не признания сделки недействительной).

Совместная собственность на земельный участок — это особая форма общей собственности, при которой доли участников не определены заранее. Такой режим устанавливается только в случаях, прямо предусмотренных законом, и действует, например, между:

- супругами (на совместно нажитый земельный участок);
- членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

Особенность этой формы в том, что доли участников заранее не определяются: имущество принадлежит им сообща. Все участники владеют и пользуются имуществом по общему согласию. Это согласие презюмируется (предполагается). В случае распоряжения земельным

участком необходимо получить нотариально удостоверенное согласие остальных собственников.

Особенностью совместной собственности является лично-доверительный характер отношений, из-за чего участники являются юридически незаменимыми. Если один из участников хочет выйти из совместной собственности, это автоматически приводит к прекращению такого режима и переходу имущества в режим долевой собственности. Исключение — фермерское хозяйство с более чем двумя участниками: там совместная собственность сохраняется между оставшимися членами.

При разделе совместного имущества или выделе доли каждому участнику определяется доля, которая до этого момента существовала только в виде неразделённого права. Закон предполагает, что доли равные, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Для земельных участков действует важное ограничение: выдел или раздел возможен только если:

участок делим с учётом минимальных размеров (установленных нормами);

сохраняется возможность использования выделенных частей по целевому назначению (например, нельзя разделить сельхозучасток на куски, непригодные для ведения сельского хозяйства).

В совместной собственности, особенно в супружеской, широко применяется компенсация вместо выдела участка в натуре. Например, один супруг может оставить участок себе, выплатив другому денежную сумму, эквивалентную его доле. В крестьянском хозяйстве (если там больше двух участников) выходящий собственник не имеет права требовать участок в натуре — он получает только денежную компенсацию, чтобы сохранить хозяйство целым.

Вопрос 5. Сервитут на земельный участок

Сервитут — ограниченное вещное право пользования чужим земельным участком, не соединенное с правом владения. Сервитут устанавливается в случаях, когда использование чужой недвижимости необходимо для обеспечения прохода, проезда, строительства, реконструкции или эксплуатации линейных объектов, а также других нужд собственника недвижимости, которые невозможно обеспечить без установления сервитута.

Объектом сервитута (служащей вещью) могут быть не только земельные участки, но и иное недвижимое имущество, расположенное на земельном участке (здания, помещения, сооружения), если их ограниченное использование необходимо вне связи с участком. Сервитут может устанавливаться как в отношении всего объекта, так и его части.

Субъектами сервитутного правоотношения являются:

- обязанное лицо — собственник служащей вещи;
- обладатель сервитута — лицо, в отношении которого устанавливается сервитут (чаще всего собственник соседнего участка).

Сервитуты могут быть множественными, если их реализация не препятствует осуществлению ранее установленных прав.

Содержание сервитута заключается в гарантированной возможности ограниченного пользования служащей вещью с конкретной целью — прохода, проезда, прокладки коммуникаций, установки оборудования. На собственника служащей вещи возлагается обязанность не препятствовать пользованию, установленному законом или соглашением.

Деление сервитутов на положительные (дающие право на совершение действий) и отрицательные (ограничивающие действия собственника служащей вещи, например, запрет на строительство выше определённой высоты) в действующем законодательстве отсутствует, но обсуждается возможность его введения. При этом в любом случае сервитут не может предусматривать обязанность собственника выполнять какие-либо работы или услуги.

Осуществление сервитута должно быть обоснованным и реализовываться наименее обременительным для собственника способом. Установление сервитута допускается только при отсутствии иных возможностей использования. Сервитут не лишает собственника служащей вещи основных правомочий — владения, пользования и распоряжения. Все изменения в служащей вещи (например, установка сооружений), необходимые для осуществления сервитута, производятся за счёт обладателя сервитута.

Сервитут, как правило, носит возмездный характер. Собственник служащей вещи вправе требовать соразмерной платы за пользование. Понятие «соразмерной платы» является оценочным и в случае спора определяется судом с учётом принципов разумности и справедливости

(ст. 424 ГК РФ). Затраты обладателя сервитута на необходимые изменения в служащей вещи не включаются в плату за сервитут.

Сервитут может быть постоянным (бессрочным) или срочным. Он обладает свойством следования: сохраняется при переходе права собственности на служащую вещь к другому лицу. При этом сервитут не может быть самостоятельным объектом купли-продажи, залога или иных сделок. Бессрочность сервитута не означает, что он действует всегда — он сохраняется до момента отпадения оснований, по которым был установлен.

Установление сервитута осуществляется соглашением сторон в простой письменной форме, данное соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Существенными условиями такого соглашения являются: предмет, содержание, срок и плата. При недостижении соглашения заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с требованием об установлении сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ). В этом случае суд определяет все условия: описание недвижимости, содержание и вид сервитута, срок, сферу действия, размер платы и иные условия. Прекращение сервитута так же возможно как по соглашению сторон, так и по решению суда — например, при отпадении оснований для его существования или в случае, если обременение делает невозможным использование имущества по назначению.

В российском законодательстве различаются частные и публичные сервитуты:

- **Частные сервитуты** (гражданско-правовые) устанавливаются для удовлетворения нужд конкретных лиц — собственников соседних или иных недвижимых объектов. Устанавливаются соглашением сторон либо по решению суда. Частные сервитуты имеют компенсационный характер: собственник служащей вещи вправе требовать соразмерной платы за пользование.

- **Публичные сервитуты** регулируются земельным законодательством. Устанавливаются органами государственной власти или местного самоуправления в публичных интересах (например, для прохода, проезда, прокладки линий электропередачи, связи, трубопроводов, канализации, мелиоративных систем, охраны окружающей среды, обеспечения обороны и безопасности государства). Установление публичного сервитута возможно независимо от воли собственника земельного

участка. В отличие от частных сервитутов, публичные обременения чаще носят безвозмездный характер, если иное не предусмотрено законом или соглашением.

Вопрос 6. Иные ограниченные вещные права на земельный участок.

Помимо сервитутов, действующее законодательство выделяет и другие ограниченные вещные права на землю. К ним относятся:

- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного (бессрочного) пользования.

Их объектами могут быть только земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

По содержанию оба права схожи: они предоставляют субъектам возможность владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в публичной собственности, в пределах, установленных законом и целевым назначением земли.

Основными источниками правового регулирования этих прав являются Земельный кодекс РФ и глава 17 Гражданского кодекса РФ. При этом нормы ЗК имеют приоритет перед положениями ГК, поскольку ЗК является специальным и более поздним законом.

Важно отметить, что в ЗК прослеживается тенденция к сужению сферы применения этих прав — с целью упрощения правового режима земель. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. Права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом РФ, подлежат переоформлению со дня его введения в действие.

Важно, что законодатель не установил сроков для такого переоформления поэтому право пожизненного наследуемого владения сохраняется в российском праве и на сегодняшний день.

Право постоянного (бессрочного) пользования

По общему правилу, объектом права постоянного (бессрочного) пользования могут быть только земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Круг субъектов строго ограничен (ст. 39.9 ЗК):

- органы государственной власти и местного самоуправления;

- государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казённые, автономные);
- казённые предприятия;
- центры исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий.
- Банк России.

Предоставление земель на иных вещных правах (например, на праве собственности или аренды) таким субъектам не допускается, если иное не предусмотрено законом. При реорганизации юридического лица право постоянного (бессрочного) пользования переходит к правопреемнику.

Содержание права: субъект осуществляет владение и пользование участком в пределах, установленных законом, другими правовыми актами и решением о предоставлении участка. Он вправе использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение на нём зданий, сооружений и другого имущества, которое становится его собственностью. Однако распорядиться участком (например, продать или подарить) он не может.

Важный элемент содержания — правомочие застройки: субъекты вправе возводить на участке здания, сооружения и другие объекты недвижимости. При этом собственником построенного имущества становится пользователь участка, а не публичный собственник.

Прекращается право постоянного (бессрочного) пользования:

- добровольно — при отказе пользователя от участка (ст. 53 ЗК);
- принудительно — при нарушениях, например, нецелевом использовании, ухудшении состояния земель, невыполнении обязательных природоохранных мероприятий (ст. 45 ЗК).

Право пожизненного наследуемого владения

Это право могут приобретать только граждане — исключительно по основаниям и в порядке, установленным земельным законодательством (ст. 265 ГК). Владелец участка обладает правом владения и пользования, которое передаётся по наследству. Владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Распоряжение самим участком не допускается, кроме как через наследование. Принадлежащее наследодателю право пожизненного наследуемого владения входит в состав наследства и наследуется как

по закону, так и по завещанию (ст. 1181 ГК), но только гражданами (не юридическими лицами).

Основания прекращения права те же, что и у права постоянного (бессрочного) пользования, включая отказ пользователя, нецелевое использование, нарушение природоохранных требований и др.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под вещным правом?
2. Какова система вещных прав?
3. Каковы основные признаки вещных прав?
4. В чем заключается абсолютность вещных прав?
5. Чем вещные права отличаются от обязательственных?
6. Каковы объекты вещных прав?
7. Чем отличается право собственности от ограниченных вещных прав на земельный участок?
8. Каково содержание принципа «следования» вещных прав? Приведите примеры.
9. Что означает «бессрочность» вещных прав, и какие исключения существуют?
10. Какое правовое значение имеет внесение информации о праве собственности на земельный участок в Единый государственный реестр недвижимости?
11. Какие ограничения вещных прав на земельные участки предусмотрены законодательством?
12. Дайте определение права собственности на земельный участок.
13. Какие основные правомочия входят в содержание права собственности на землю?
14. Какие существуют формы собственности на землю?
15. Каковы основания (титуты) приобретения (возникновения) права собственности на земельный участок?
16. Что понимается под первоначальными и производными способами приобретения права собственности на земельный участок? В чем проявляются особенности возникновения права собственности при первоначальных и производных способах его приобретения?
17. Какие существуют первоначальные способы приобретения права собственности на земельный участок?

18. Какие существуют производные способы приобретения права собственности на земельный участок?

19. Как определяется момент возникновения вещного права на земельный участок?

20. Какие права и обязанности возникают у собственника земельного участка?

21. Каковы условия возникновения права собственности на земельный участок по давности владения? Имеет ли для этого значение добросовестность приобретателя и если да, то какое она получает наполнение?

22. Каким образом и в какой момент возникает право собственности на вновь созданную недвижимость?

23. В какой момент возникает право собственности на земельный участок, приобретенный в рамках договорных отношений?

24. Как закон регулирует прекращение вещных прав на земельный участок?

25. Что происходит с ограниченными вещными правами при переходе права собственности на земельный участок?

26. Каковы основания прекращения права собственности?

27. В каких случаях происходит прекращение права собственности по воле собственника?

28. Когда допускается принудительное изъятие имущества у собственника? Каковы гарантии прав собственника? Имеет ли при этом значение правомерность поведения собственника?

29. Что представляет собой изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд?

30. Чем отличаются реквизиция и конфискация земельного участка?

31. В чем особенности отказа собственника от права собственности на земельный участок?

32. Назовите основания принудительного возмездного прекращения права собственности на земельный участок.

33. Назовите основания принудительного безвозмездного прекращения права собственности на земельный участок.

34. Дайте определение общей собственности на земельный участок.

35. Что такое право общей долевой собственности? Каковы основания его возникновения и порядок осуществления?

36. В чем разница между общей долевой и общей совместной собственностью на земельный участок?

37. Как распределяются права и обязанности между участниками общей долевой собственности на земельный участок?

38. В каком порядке осуществляется распоряжение земельным участком, находящимся в общей собственности?

39. Каков порядок выдела доли в праве общей собственности на земельный участок?

40. Какие ограничения существуют на отчуждение доли в праве общей собственности?

41. Каковы особенности возникновения, осуществления и прекращения права общей совместной собственности на земельный участок?

42. В чем состоят особенности права общей совместной собственности супругов на земельный участок?

43. Что такое сервитут и в каких случаях он устанавливается?

44. Чем отличается частный сервитут от публичного?

45. Какие правомочия имеет лицо, в пользу которого установлен сервитут?

46. Какие ограничения накладывает сервитут на право собственности собственника земельного участка?

47. Расскажите о процедуре установления сервитута?

48. В каких случаях сервитут может быть прекращен?

49. Может ли сервитут быть отчуждаем или передаваем другим лицам?

50. Каков порядок регистрации сервитута.

51. Что представляет собой право пожизненного наследуемого владения земельным участком?

52. Кто может быть субъектом права пожизненного наследуемого владения?

53. Какие правомочия дает право пожизненного наследуемого владения?

54. Может ли земельный участок в пожизненном наследуемом владении быть отчужден?

55. Как возникает и прекращается право пожизненного наследуемого владения?

56. Что представляет собой право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком?

57. Кто может быть субъектом права постоянного (бессрочного) пользования?

58. Какие правомочия и обязанности возникают у пользователя по праву постоянного (бессрочного) пользования?

59. В каком порядке предоставляются земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование?

60. Каковы особенности прекращения права постоянного (бессрочного) пользования?

Практические задания по теме

1. Составьте схему, показывающую соотношение вещных и обязательственных прав на земельный участок.

2. Составьте таблицу, в которой будут указаны признаки вещных права на земельный участок.

3. Подберите три судебных примера, где рассматривается нарушение вещного права на земельный участок. Укажите, какое право было нарушено и как оно защищалось.

4. Разработайте глоссарий (не менее 10 терминов), раскрывающих ключевые понятия темы (например, «право следования», «абсолютное право», «ограниченное вещное право»).

5. Заполните таблицу: правомочия собственника земельного участка

Правомочия	Содержание правомочия
Владение	
Пользование	
Распоряжение	

6. Создайте интеллект-карту: основания возникновения права собственности на земельный участок (первоначальные и производные).

7. Составьте сводную таблицу, где перечислены все виды вещных прав на землю, указаны их субъекты, сроки, основания возникновения и прекращения.

8.

9. Заполните таблицу «Формы собственности»

Форма собственности	Примеры

10. Разработайте памятку о том, как проверить наличие и виды зарегистрированных вещных прав на конкретный земельный участок.

11. Земельным участком длительное время пользуется семья, данный участок перешел к ним по наследству от дальнего родственника, но документов у семьи на участок никаких нет. Какие шаги следует предпринять для доказательства их права собственности, и какие доказательства должны быть предоставлены в суд?

12. Опишите шаги (порядок действий) приобретения права собственности на земельный участок по договору купли-продажи.

13. Заполните таблицу, вписав цифры, обозначающие ситуацию, при которой возникает соответствующая собственность.

14. Составьте сравнительную таблицу «Общая собственность».

15. Заполните таблицу, вписав цифры, обозначающие ситуацию, при которой возникает соответствующая собственность.

Ситуации	Виды права собственности
1. Супруга купила земельный участок для строительства дома.	Совместная собственность:
2. Три наследники получили в наследство земельный участок с домом.	
3. Родители подарили своему сыну на юбилей земельный участок за городом.	
4. На свадьбу дочери мать решила подарить ей свой небольшой вишневый сад, расположенный на земельном участке.	Долевая собственность
5. Глава фермерского хозяйства без образования юридического лица приобрел дополнительный земельный участок для выращивания зерна.	
	Общая собственность не возникает

16. Подготовьте извещение участников долевой собственности о намерении продать свою долю в праве общей собственности на земельный участок третьему лицу.

17. Рассмотрите документы и ответьте на следующие вопросы:
Документ 1. Свидетельство о государственной регистрации права


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области

Дата выдачи: 13.04.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 05.08.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование от 24.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования Дом детства и юношества города Немана. ИНН 3909026019. ОГРН 1023901955901.

Вид права: постоянное (бессрочное) пользование

Кадастровый (или условный) номер:
39:07:010018:69

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации дома творчества. Площадь: 1867 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., Неманский р-н, г. Неман, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: ул. Победы, д. 83

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2013 г. сделана запись регистрации № 39-39-05/266/2013-310

Государственный регистратор:  / Маслова Л. А. /

39-39-05/266/2013-310

КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

39-АВ 470803 

Документ 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым зданием от 10.04.2013 №11148-АЗ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕКС", ИНН: 7802465187, ОГРН: 1097847078669, дата гос.регистрации: 19.03.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 780201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Санкт-Петербург, ул.Большая Озерная, д.42, лит. А, пом. 2-Н

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), площадь 2 753 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, г.Павловск, Динамо, Пионерская улица, д.1, литера А

Кадастровый (или условный) номер: 78:42:1641302:9

Существующие ограничения (обременения) права: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2753 кв.м; охранный зона канализационных сетей площадью 772 кв.м; охранный зона водопроводных сетей площадью 100 кв.м; охранный зона водопроводных сетей площадью 565 кв.м; охранный зона газораспределительной сети площадью 246 кв.м;

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 78-78-06/032/2013-196

Регистратор Дунаева О. В.  (подпись)

78-А З 010548 

1) Определите следующие реквизиты:

- название документа;
- номер документа;
- объект права;
- существующие ограничения;
- орган выдавший документ;
- номер записи в реестре;
- дата внесения записи в реестр;
- какое право подтверждает документ.

2) Прочитайте фрагменты федеральных законов и ответьте на вопросы:

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

«Статья 28. Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона».

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N°360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

«Статья 21

7. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона государственные органы, органы местного самоуправления, суды, а также иные органы и организации обязаны принимать для подтверждения регистрации прав на недвижимое имущество выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним наравне со свидетельством о государственной регистрации».

1) Как Вы думаете, можно ли сегодня получить свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество? Почему?

2) Каким документом в настоящее время подтверждается право собственности на недвижимое имущество? Почему?

3) Как Вы думаете, подтверждает ли в настоящее время свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, выданное 7 июня 2013 г.? Почему?

4) Как Вы думаете, подтверждает ли в настоящее время свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на недвижимое имущество, выданное 13 апреля 2015 г.? Почему?

5) Как Вы думаете, что необходимо сделать собственнику недвижимого имущества, чтобы подтвердить свое право собственности на имущество, на которое было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество от 7 июня 2013 г.?

18. Проанализируйте статью 23 и главу V.7 ЗК РФ: составьте таблицу, определяя в каких случаях и кто может потребовать установления публичного сервитута.

19. Проанализируйте ситуацию, когда собственник земельного участка не выполняет условия договора о сервитуте. Какие действия могут предпринять стороны для защиты своих прав?

20. Рассмотрите документ и ответьте на следующие вопросы:

Документ 1. Постановление Администрации



**Администрация
муниципального образования
«Усть-Лужское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.12.2019 № 288

Об изъятии земельного участка и (или)
расположенных на них объектов
недвижимого имущества для
муниципальных нужд, строительства дороги
к детскому саду

Руководствуясь пунктом 21 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019), Распоряжением Комитета архитектуры и градостроительства Ленинградской области от 06 октября 2017 г. № 1074 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания части территории квартала Ленрыба в пос.Усть-Луга муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области», администрация

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Изъять для муниципальных нужд из земельного участка с кадастровым номером 47:20:0112001:75, часть участка, площадью 179 кв.м. и расположенного на нем объекта недвижимости в виде гаража, попадающего в красные линии на проектируемую дорогу к детскому саду, по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, пос.Усть-Луга, квартал Ленрыба.
2. Разместить Постановление об изъятии на официальном сайте администрации Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района в сети интернет.
3. Направить копию настоящего Постановления об изъятии правообладателю изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу.
4. Внести изменения в учетные данные по земельному участку, указанному в пункте 1 настоящего Постановления, в Кингисеппский территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области.

Глава администрации

С.В.Иванова



П.И.Казарян

- 1) Какой юридический факт фиксирует этот документ?
 - 2) Какой объект изымается и у кого на основании данного документа?
 - 3) Укажите статьи ГК РФ, определяющие правовые основания и порядок изъятия этого объекта.
 - 4) Прекращается ли право собственности в связи с принятием данного документа? Если да, то укажите с какого момента.
 - 5) Можно ли оспорить данный документ? В каком порядке?
 - 6) Составьте проект жалобы собственника несогласного с данным документом.
21. Составьте образец соглашения о порядке пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности.
22. Найти ошибки в уведомлении о продаже доли и исправьте их.

Уведомление о продаже доли в земельном участке

15 марта 2025 года

От: Свановой Елены Сергеевны, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Цветочная, д. 5, кв. 12, паспорт серии 1234 № 567890, выдан 15.04.2015 ОВД района Центральный г. Москвы

Кому: Петрову Алексею Ивановичу, зарегистрированному по адресу: г. Владимир, ул. Цветочная, д. 5, кв. 13

Уважаемый Алексей Иванович!

Уведомляю Вас о намерении продать свою долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Лесная, участок 15, принадлежащую мне на основании договора дарения от 01.02.2022, зарегистрированного в Росреестре 10.02.2022.

Покупателем выступает Громов Сергей Владимирович. Оплата предполагается наличными средствами в день подписания договора.

В случае, если Вы не направите согласие на покупку доли в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения настоящего уведомления, считается, что Вы отказались от реализации преимущественного права покупки.

23. Разработайте алгоритм раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

24. Вам поручено оформить сервитут для прокладки газопровода через земельный участок. Разработайте проект соглашения с собственником, уточнив все правовые вопросы, которые должны быть учтены в договоре.

25. Найти ошибки в соглашении об установлении сервитута и исправьте их.

Соглашение об установлении сервитута

г. Москва
мая 2024 г.

5

ООО «Сосед», именуемое в дальнейшем «Пользователь», в лице директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Петров Петр Петрович, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1.1. Собственник предоставляет Пользователю сервитут для прохода по земельному участку с кадастровым номером 77:01:0000000:1234, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Примерная, д. 1.

1.2. Срок действия соглашения устанавливается бессрочно, но может быть прекращен по решению одной из сторон без уведомления.

1.3. Сервитут распространяется на весь земельный участок, включая здания, строения и ограждения.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Пользователь вправе использовать земельный участок по своему усмотрению, включая размещение складов и стоянок.

2.2. Собственник земельного участка обязуется не препятствовать любому использованию участка Пользователем.

2.3. Стороны признают, что настоящее соглашение не подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента подписания.

3. Ответственность сторон

3.1. Собственник несет ответственность за любые убытки Пользователя, возникшие в связи с сервитутом.

3.2. Пользователь освобождается от ответственности за причинение вреда земельному участку.

Подписи сторон:

Пользователь: _____ (Иванов И.И.)

Собственник земельного участка: _____ (Петров П.П.)

26. Заполните сравнительную таблицу.

Критерии сравнения	Пожизненное наследуемое владение	Постоянное (бессрочное) пользование
Субъекты		
Основания возникновения		
Основания прекращения		
Возможность правопреемства		
Цели владения, пользования		
Правомочия владельца		

27. Существует ли возможность преобразования права пожизненного наследуемого владения в право собственности? Подготовьте подробное обоснование с примерами.

28. Подготовьте проект соглашения о предоставлении права постоянного пользования на земельный участок для создания образовательного учреждения.

Ситуационные задачи

Задача 1. Гладышев был осужден за тяжкое преступление к 12 годам лишения свободы. Во время его отсутствия местная администрация в административном порядке конфисковала принадлежащий ему на праве собственности земельный участок и передала его семье очередников.

Вопросы:

1. Что представляет собой конфискация?

2. Каковы основания для конфискации?
3. Правомерны ли действия администрации?

Задача 2. Лебедев пользуется земельным участком возле деревни уже более 20 лет: сажает картошку, ставит теплицу, обрабатывает землю. Правоустанавливающих документов на участок нет. Лебедев хочет оформить участок в собственность, ссылаясь на то, что «столько лет владею — значит, моё».

Вопросы:

1. Подпадает ли ситуация Лебедева под приобретательную давность?
2. Какие основания для приобретения в собственность земельного участка по приобретательной давности?
3. Какие доказательства может предоставить Лебедев?

Задача 3. Три брата — Иван, Алексей и Николай — унаследовали после смерти отца земельный участок площадью 12 гектаров, который был в собственности отца. Земля расположена в черте населённого пункта, имеет статус «земли населённых пунктов» и предназначена для индивидуального жилищного строительства.

Через год Иван решил выделить свою долю в натуре, чтобы построить собственный дом. Алексей и Николай — против: считают, что участок нельзя делить, поскольку тогда части будут неудобны для застройки и не соответствуют градостроительным нормам (например, по минимальной площади участка). Иван настаивает, что имеет право распоряжаться своей долей, вплоть до её продажи или выдела.

Между братьями возник спор. Иван обратился с иском в суд о разделе участка.

Вопросы:

1. Какая собственность возникла у братьев?
2. Можно ли по закону выделить долю в натуре? При каких условиях?
3. Как определяются неделимые земельные участки?
4. Какие способы разрешения спора возможны?
5. Может ли Иван продать свою долю третьему лицу без согласия братьев?

6. В каких случаях суд может присудить компенсацию вместо выдела доли в натуре?

7. Как изменится режим владения участками после выдела?

Задача 4. Собственница земельного участка Буянова обратилась в суд с иском к Тихоновой, владевшей соседней землей на праве собственности, с требованием об установлении сервитута на пользование водоемом (прудом), расположенным на участке ответчицы.

В исковом заявлении Буянова указала, что пользование водоемом необходимо ей только в летнее время, во-первых, для забора воды с целью полива овощей в огороде в случае планового или аварийного отключения летнего водопровода, во-вторых, для купания в жаркое время самой истицы, ее родственников и друзей.

В обоснование своего требования Буянова пояснила, что по заключению специалистов геодезической службы оборудовать колодец на ее земельном участке невозможно, а ближайший колодец, который можно использовать в качестве источника воды при отключении водопровода, находится в трех километрах от принадлежащего ей участка. Другой водоем, пригодный для купания (озеро Сенеж), расположен в 40 км от ее дачи, тогда как расстояние до пруда, находящегося на участке ответчицы, составляет всего 50 м.

В свою очередь Тихонова просила суд отказать в удовлетворении иска об установлении сервитута. Как заявила ответчица, в пруду, который, по ее мнению, так же как и земля, принадлежит ей на праве собственности, она разводит карпов и другие сорта рыб. Во время купания Буянова и ее многочисленные друзья и родственники будут шуметь и оказывать неблагоприятное воздействие на рыбу, которая обитает в водоеме. Кроме того, Тихонова ссылаясь на то, что выращивание овощей не является для истицы основным источником средств к существованию, а значит, она может безболезненно отказаться от занятия огородничеством.

Вопросы:

1. В каких случаях может быть установлен частный сервитут на земельный участок?

2. Является ли право пользования водоемом (прудом) объектом, на который может устанавливаться сервитут?

3. Может ли сервитут устанавливаться для удовлетворения личных (нехозяйственных) нужд, например купания?

4. Какое значение имеет то, что пруд находится на земельном участке, находящемся в собственности Тихоновой? Распространяется ли право собственности на водоем?

5. Может ли суд установить временный сервитут, например, только на летний период?

6. Какие нормы Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ регулируют установление сервитутов?

7. Какое решение должен принять суд? Обоснуйте ответ со ссылкой на нормы права и судебную практику.

Задача 5. Гражданин Петров владеет $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на земельный участок площадью 800 м². Вторая половина принадлежит гражданке Морозовой. Они не состоят в родстве и не ведут совместное хозяйство: фактически каждый пользуется своей частью участка (400 м²).

Петров решил продать свою долю своему знакомому — Иванову. Переход прав был зарегистрирован, Иванов стал собственником $\frac{1}{2}$ доли. Морозова узнала о продаже только спустя месяц.

Вопросы:

1. Что такое преимущественное право покупки доли в праве общей собственности?

2. Какие обязанности по уведомлению возложены на продавца (Петрова)?

3. Что может потребовать Морозова?

4. Как можно надлежащим образом уведомить сособственника о продаже доли?

5. Может ли Иванов сохранить свое право собственности на земельный участок?

Задача 6. На земельном участке, собственником которого является Потапов, имеется спуск к реке. Собственник соседнего земельного участка Курочкин желает организовать водопровод для полива, установив трубу через участок Потапова. Потапов отказывается предоставить доступ к реке, приводя следующие аргументы: «Право собственности как абсолютное право лица по своему усмотрению владеть, поль-

зоваться и распоряжаться имуществом состоит в возможности препятствовать всем третьим лицам посягать на имущество. На участке находятся грядки, клумбы, посадки. Ведение раскопок нарушит эстетический вид участка, а весь летний сезон придется обходиться без цветов и зелени. К тому же неудобно нахождение посторонних людей на участке».

Аргументы Курочкина: «Ландшафт местности не предполагает иного доступа к воде, кроме земельного участка Потапова. Технологически тянуть водопровод в обход земельного участка Потапова очень дорого. К тому же я готов возместить расходы на восстановление земельного участка». Соседи никак не могут договориться.

Вопросы:

1. С помощью какого правового института возможно решить проблему снабжения водой земельного участка Курочкина?
2. Каким образом этот институт устанавливается и используется?
3. Вправе ли Потапов требовать плату, за то, что по его участку будут проходить трубы?
4. Какие обязанности и ограничения возникнут у Потапова, если все-таки трубы будут проложены?
5. Вправе ли Потапов требовать с Курочкина плату, возмещение расходов на восстановление земельного участка после установки трубы и стоимости утраченных посадок?
6. Возможно ли установить временное ограничение?

Задача 7. После смерти известного писателя его дочь Наталья унаследовала загородный дом с хозпостройками, расположенный в дачном посёлке художников в Подмосковье. Дом и постройки перешли в её собственность, а земельный участок площадью 1 га — на праве пожизненного наследуемого владения. Участок Натальи находился на окраине посёлка у леса, и единственный подъезд к нему шёл по внутрипоселковой дороге.

Вскоре соседний участок с дачей купил предприниматель Громов, который возвёл высокий металлический забор (пять метров) и установил шлагбаум на дороге, полностью перекрыв доступ к участку Натальи.

Наталья попыталась договориться с Громовым, предложив снизить высоту забора и убрать шлагбаум, но он отказался и потребовал

подписать платное соглашение о дорожном сервитуте, устанавливающее плату за каждую поездку. Из-за возникшего разногласия Наталья решила продать дом.

Чтобы продать участок и дом, Наталья обратилась в администрацию с просьбой переоформить право пожизненного наследуемого владения в собственность. Администрация отказала: по их распоряжению бесплатно в собственность можно переоформить только 0,5 га, а остальная часть участка подлежит выкупу по установленной цене.

Вопросы:

1. Что представляет собой право пожизненного наследуемого владения земельным участком, и какие особенности оно имеет по сравнению с правом собственности?

2. Правомерны ли действия Громова? Какие нормы законодательства это регулируют?

3. Какое ограничение по высоте забора может применяться в дачных или садовых товариществах?

4. На каких условиях лицо, владеющее земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, может переоформить этот участок в собственность?

5. Правомерен ли отказ администрации в бесплатном переоформлении части участка? Какие нормы законодательства регулируют эти вопросы?

6. Может ли Наталья продать дом и участок без переоформления права на землю в собственность?

7. Может ли Громов требовать плату за сервитут, если единственный подъезд проходит по его участку? Как определяется плата за сервитут?

8. Какой алгоритм действия можно предложить?

Задача 8. Фермер Фёдоров владеет двумя смежными земельными участками, каждый площадью по 5 гектаров. Первый участок был куплен им 10 лет назад и зарегистрирован в ЕГРН, второй — приобретён в этом году на торгах. Фёдоров хочет объединить их в один большой участок, чтобы построить там тепличный комплекс и создать единую систему полива.

Однако при подаче заявления в Росреестре ему сообщили, что один из участков имеет вид разрешенного использования для сенокосения, а другой — для ведения сельского хозяйства, и объединение невозможно без изменения вида разрешенного использования.

Кроме того, оказалось, что на одном из участков наложен старый сервитут (право прохода для жителей соседней деревни), который не был прекращен.

Вопросы:

1. Что нужно предпринять Фёдорову для объединения участков?
2. Каким образом регулируется смена вида разрешенного использования?
3. Какие последствия для права собственности возникают после объединения?
4. Как разрешить ситуацию с сервитутом?
5. С какого момента возникает новый объект — земельный участок и права на него?
6. Какие документы необходимы для проведения процедуры объединения земельных участков?

Задача 9. Гражданка Ольга Никитина владеет земельным участком площадью 0,8 га в сельской местности, полученным ею по договору дарения. Через несколько лет участок начал заболачиваться, из-за чего он стал непригоден для использования: земля ушла под воду, появилась тина, и участок полностью зарос камышом.

Ольга решила отказаться от права собственности и подала заявление в Росреестр. Однако ей было отказано со ссылкой на то, что необходимо провести рекультивацию участка за собственный счёт перед отказом. Никитина не согласна, считая, что состояние участка — не её вина, а результат природных процессов.

Вопросы:

1. Каков правовой порядок отказа от права собственности на земельный участок?
2. Обязан ли собственник проводить рекультивацию перед отказом?
3. Что происходит с участком после отказа — кто становится собственником?
4. Как можно обжаловать решение Росреестра?

Задача 10. Супруги Алексей и Светлана Антоновы в период брака приобрели земельный участок площадью 15 соток. Участок был оформлен на Алексея, и он же полностью оплатил сделку, используя доходы от бизнеса. Через несколько лет супруги развелись, и Алексей заявил, что участок является исключительно его собственностью, поскольку Светлана не участвовала в покупке и не вносила личные средства. Алексей хочет продать участок, а Светлана требует раздела имущества.

Вопросы:

1. Каков правовой режим земельного участка, приобретённого в период брака?
2. Имеет ли значение, на кого оформлен участок, и кто внёс деньги?
3. Может ли Алексей продать участок без согласия Светланы?
4. Возможен ли раздел земельного участка между супругами?

Задача 11. Гражданин Петров владеет земельным участком площадью 0,5 га в черте города. Ему поступило уведомление от городской администрации о предстоящем изъятии участка для строительства новой автомагистрали. Петров считает, что цена, предложенная администрацией за участок, занижена, поскольку в уведомлении указана кадастровая стоимость, а рыночная — почти в два раза выше.

Петров отказывается подписывать соглашение о выкупе и требует провести рыночную оценку.

Вопросы:

1. В каких случаях возможно изъятие земельного участка для государственных нужд?
2. Как определяется размер выкупной цены?
3. Какие права имеет собственник при несогласии с выкупной ценой?
4. Может ли администрация принудительно изъять участок?

Тесты

1. Что означает абсолютный характер вещных прав на земельный участок?

- а) их нельзя оспорить
- б) они действуют в отношении всех третьих лиц
- в) они возникают только по решению суда
- г) они всегда связаны с сервитутами

2. Вещь, которая не имеет собственника, или собственник которой неизвестен, признается:

- а) утраченной;
- б) бесхозной;
- в) исчезнувшей;
- г) потерянной.

3. Что из перечисленного относится к основанию возникновения вещного права на землю?

- а) устная договоренность сторон
- б) государственная регистрация права
- в) фактическое пользование участком более 3 лет
- г) уведомление местных органов власти

4. Что понимается под принципом следования в отношении вещных прав?

- а) право остаётся у владельца независимо от судьбы участка
- б) право прекращается с утратой права собственности
- в) право сохраняется за новым собственником при смене владельца участка
- г) право может перейти к новому собственнику только по соглашению сторон.

5. Какой элемент НЕ входит в содержание права собственности на земельный участок?

- а) владение
- б) пользование
- в) распоряжение
- г) управление

6. Как определяется содержание вещного права на земельный участок?

- а) по соглашению сторон
- б) исключительно по закону
- в) по закону и по соглашению сторон
- г) по решению суда

7. Собственник участка Смоляков решил отказаться от своего права собственности. Как он должен действовать?

- а) подписать акт отказа и подать заявление в Росреестр
- б) просто перестать пользоваться участком
- в) оформить отказ и принести заявление в администрацию
- г) не пользоваться участком в течение 5 лет

8. Какой из приведённых ниже признаков является обязательным для любого вещного права?

- а) абсолютность
- б) бессрочность
- в) свойство следования
- г) возможность передачи по наследству

9. В чём заключается «эластичность» права собственности?

- а) в возможности изменения объёма правомочий по соглашению сторон
- б) в автоматическом восстановлении полного содержания права собственности после прекращения ограниченного вещного права
- в) в временном характере всех вещных прав
- г) в возможности дробления объекта собственности между несколькими лицами

10. Что из перечисленного НЕ относится к ограниченным вещным правам на земельный участок?

- а) сервитут
- б) право пожизненного наследуемого владения
- в) право постоянного (бессрочного) пользования
- г) право аренды

11. Какой срок установлен для приобретательной давности владения земельным участком?

- а) 3 года
- б) 10 лет
- в) 5 лет
- г) 15 лет

12. Какой из объектов, находящихся в границах земельного участка, не входит в право собственности на земельный участок?

- а) лес на участке
- б) пруд на участке
- в) почвенный слой
- г) недра под участком

13. Что понимается под «бременем содержания» земельного участка?

- а) обязанность пользоваться участком
- б) обязанность платить налог
- в) обязанность оплачивать арендную плату за пользование участком
- г) обязанность использовать участок для строительства

14. Какой из указанных вариантов относится к первоначальному способу приобретения права собственности на земельный участок?

- а) наследование участка
- б) приватизация участка
- в) приобретательная давность
- г) покупка по договору купли-продажи

15. С какого момента возникает право собственности на земельный участок при приобретении по договору?

- а) с момента заключения договора
- б) с момента передачи участка
- в) с момента государственной регистрации права
- г) с момента кадастрового учёта

16. Какая категория земель в России не может находиться в частной собственности?

- а) земли населённых пунктов
- б) земли промышленности
- в) земли обороны
- г) земли сельскохозяйственного назначения

17. Какое из указанных действий возможно только после внесения сведений о земельном участке в ЕГРН?

- а) использование участка по назначению
- б) возводить временные постройки
- в) установление ограничений
- г) совершение сделки по отчуждению участка

18. Что из перечисленного является отличительной чертой долевой собственности?

- а) имущество принадлежит участникам без указания долей
- б) каждый участник имеет всегда равную долю
- в) каждый участник может распоряжаться своей долей
- г) распоряжение общей вещью возможно без согласия других собственников

19. При продаже доли в праве собственности третьему лицу, остальные сосособственники:

- а) обязаны дать нотариальное согласие
- б) имеют преимущественное право покупки
- в) обязаны выкупить долю
- г) могут аннулировать сделку без суда

20. Каков правовой режим собственности супругов на земельный участок, купленный супругом в браке?

- а) долевая собственность
- б) индивидуальная собственность
- в) совместная собственность
- г) долевая с правом выкупа

21. Что входит в содержание сервитута?

- а) возможность распоряжаться чужим земельным участком
- б) обязанность собственника служащей вещи выполнять услуги
- в) право ограниченного пользования с конкретной целью
- г) право на выкуп чужого участка

22. Какой из перечисленных признаков относится к частному сервитуту?

- а) устанавливается в интересах неопределённого круга лиц
- б) носит безвозмездный характер
- в) устанавливается в интересах конкретного лица
- г) не требует регистрации

23. Право постоянного (бессрочного) пользования может предоставляться:

- а) только гражданам
- б) только коммерческим юридическим лицам
- в) государственным органам и учреждениям
- г) любым заинтересованным лицам

24. Какое утверждение верно о праве пожизненного наследуемого владения?

- а) может принадлежать юридическим лицам
- б) сейчас это право заменено сервитутными отношениями
- в) сохраняется, если возникло до введения ЗК РФ
- г) может быть переоформлено в аренду в обязательном порядке

25. Что входит в содержание права постоянного (бессрочного) пользования?

- а) право собственности на участок
- б) право безвозмездного пользования недвижимостью
- в) право владения и пользования участком
- г) право сдачи участка в аренду третьим лицам

26. Кому из указанных субъектов может быть предоставлено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком?

- а) индивидуальному предпринимателю
- б) муниципальному учреждению

- в) коммерческой организации
- г) иностранному гражданину

27. У гражданина имеется право пожизненного наследуемого владения земельным участком, возникшее до вступления в силу ЗК РФ. Что он вправе сделать с этим участком?

- а) продать участок
- б) передать по наследству
- в) использовать участок только лично
- г) выкупить участок в собственность

28. Что отличает совместную собственность от долевой?

- а) наличие предварительного соглашения о правах
- б) возможность продать долю без согласия других собственников
- в) отсутствие определения долей в праве
- г) невозможность распоряжения имуществом

29. Публичный сервитут может быть установлен для:

- а) прохода к частному дому
- б) проезда к лесному массиву общего пользования
- в) установки временного ограждения
- г) аренды участка у муниципалитета

30. Какие участки могут быть объектами сервитута?

- а) только находящиеся в государственной собственности
- б) любые, независимо от формы собственности
- в) только земельные участки с правом бессрочного пользования
- г) только участки сельхозназначения

31. Наследование по критерию правопреемства относится к способу приобретения права собственности:

- а) первоначальному
- б) производному
- в) обязательному
- г) последующему

32. Совершение в отношении вещи актов, определяющих ее судьбу, называется:

- а) распоряжением
- б) пользованием
- в) владением
- г) управлением

33. Изъятие имущества у собственника при чрезвычайных обстоятельствах в интересах общества по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой стоимости называется:

- а) конфискацией
- б) реквизицией
- в) сервитутом
- г) арестом

34. Какое из оснований является первоначальным способом приобретения права собственности на земельный участок?

- а) наследование
- б) дарение
- в) приобретательная давность
- г) купля-продажа

35. В каком случае допускается изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд?

- а) при нарушении гражданином правил землепользования
- б) если участок находится в собственности иностранного гражданина
- в) при необходимости строительства объекта инфраструктуры
- г) при заключении договора аренды с государством

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. от 01.01.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018.

Судебная практика

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. — 2005. — № 5.

2. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2017. — № 7.

3. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2016. — № 2.

Рекомендуемая литература

1. Афанасьев И. В. Сервитут в гражданском праве: монография. — Москва: Издательство Юрайт, 2025. — 154 с.

2. Бабаев А. Б. Система вещных прав : монография. — Москва: Волгерс Клувер, 2007. — 390 с.

3. Бевзенко Р. С. Введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — Москва: Статут, 2020. — 101 с.

4. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — Москва: Статут, 2017. — 80 с.
5. Болтанова Е. С., Багрова Н. В., Баришпольская Т. Ю. и др. Гражданское право. Общая часть: учебник / под ред. Е. С. Болтановой. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 515 с.
6. Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. — Москва: Статут, 2011. — 144 с.
7. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1 / отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: Статут, 2023.
8. Жмурко С. Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. — Москва: Редакция Российской газеты, 2019. — Вып. 10. — 160 с.
9. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. — 2-е изд. — Москва: Infotropic Media, 2013. — 416 с.
10. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. — Москва: НИЦ ИНФРА-М; Юр. Норма, 2015. — 379 с.
11. Макаров А. Н. Земельная собственность и ее реализация. — Москва: ТЕИС, 2007. — 369 с.
12. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 302 с.
13. Монахов Д. А. Сервитуты: монография. — Москва: Статут, 2023. — 227 с.
14. Резников Е. В. Земельные споры. Особенности судебного правоприменения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации: практическое исследование. — Волгоград: Сфера, 2021. — 248 с.
15. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. — 6-е изд., испр. и доп. — Москва: Статут, 2023. — 894 с.

Тема 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Вопрос 1. Понятие и общая характеристика обязательственных прав на землю.

Вопрос 2. Договор купли-продажи земельного участка

Вопрос 3. Договор мены и дарения земельного участка

Вопрос 4. Договор аренды земельного участка

Вопрос 1. Понятие и общая характеристика обязательственных прав на землю.

Обязательственные правоотношения, объектом которых выступает земельный участок, занимают особое место в системе гражданско-правового регулирования, поскольку именно в рамках этих отношений осуществляется значительная часть оборота земельных участков — объектов, обладающих как высокой экономической значимостью, так и особым правовым статусом.

Обязательственное право, как подотрасль гражданского права, регулирует динамику имущественных отношений, формируя юридическую оболочку экономических связей между участниками оборота. Именно в рамках обязательственного права многочисленные и разнообразные взаимосвязи субъектов гражданского оборота получают правовое признание и закрепляются в форме взаимных прав и обязанностей. Земельные участки, будучи разновидностью недвижимого имущества, являются предметами разных видов сделок, направленных на установление, изменение или прекращение субъективных прав и обязанностей сторон.

Особенность обязательственных правоотношений в сфере оборота земельных участков заключается в том, что оно опосредует частноправовое взаимоотношения между равноправными субъектами — собственниками, арендаторами, приобретателями и иными лицами, заинтересованными в получении правомочий в отношении земельного участка. Обязательственные сделки не устанавливают непосредственного господства лица над вещью, но создают юридическую обязанность одной стороны совершить в пользу другой определенные дей-

ствия имущественного характера (например, передать участок в собственность или пользование, уплатить цену, обеспечить государственную регистрацию перехода права и др.).

Обязательственные отношения формируют ситуации частного (сингулярного) правопреемства, в отличие от универсального правопреемства, регулируемого наследственным или корпоративным правом. При этом принципы юридического равенства участников оборота, их имущественной самостоятельности, свободы договора и диспозитивности правового регулирования (п. 1 ст. 1 ГК РФ) наиболее ярко реализуются именно в обязательственном праве. Это позволяет участникам гражданского оборота гибко и эффективно организовывать свои отношения по обороту земельных участков, придавая им правовую определенность и защищенность.

Понятие обязательства в гражданском праве находит законодательное выражение в ст. 307 ГК РФ и представляет собой вид относительного правоотношения, в рамках которого одна сторона (должник) обязана совершить в пользу другой стороны (кредитора) определенное действие — например, передать имущество, выполнить работу, оказать услугу или воздержаться от определенного действия, — а кредитор, в свою очередь, вправе требовать от должника исполнения этой обязанности (п. 1 ст. 307 ГК РФ).

Стороны в обязательстве именуется кредитором (от лат. *credere* — доверять) и должником (*debitor* — быть обязанным). Юридическая связь между ними предполагает наличие взаимных прав и обязанностей, сформированных на основании договора или иного юридического основания, предусмотренного законом.

Особенностью обязательственного правоотношения является его относительный характер — обязательство связывает исключительно его участников и не создает обязанностей для третьих лиц, не принимавших в нем участия (п. 1 ст. 308 ГК РФ). Например, соглашение о купле-продаже земельного участка порождает взаимные обязательства исключительно между продавцом и покупателем, не затрагивая прав иных лиц, не являющихся его сторонами.

Важной характеристикой обязательств, в том числе возникающих по поводу земельных участков, является то, что они регулируют акты товарообмена, то есть направлены на передачу имущественных благ в

рамках экономического оборота. Это отличает их от абсолютных (вещных) прав, которые закрепляют принадлежность имущества и действуют в отношении неопределенного круга лиц.

Предметом обязательства выступают действия имущественного характера, связанные с передачей права собственности на земельный участок, предоставлением его во временное пользование, осуществлением иных действий с ним. Например, в договоре аренды обязанность арендодателя заключается в предоставлении участка во владение и пользование, а арендатор обязан уплачивать арендную плату и соблюдать условия использования земли.

Объекты обязательств в гражданском обороте, в том числе применительно к земельным участкам, разнообразны. Это могут быть как земельные участки целиком, так и их части, а также и имущественные права, комплексы прав и обязанностей. Например, в рамках сделки может быть установлена обязанность не осуществлять строительство на участке (так называемое негативное обязательство).

В обязательственных правоотношениях субъективное право выражается в праве требования определенного поведения от должника, в отличие от абсолютных прав, где реализуется право на самостоятельное поведение и запрет для третьих лиц вмешиваться в него. Это различие имеет значение и при защите прав: обязательственные права защищаются, как правило, через исковое требование к конкретному лицу, тогда как вещные права — посредством негаторного, виндикационного иска к неопределенному кругу нарушителей.

Значительная часть обязательств, связанных с земельными участками, имеет взаимный характер — каждая из сторон одновременно является и должником, и кредитором. Так, продавец обязан передать участок и оформить право собственности, а покупатель — уплатить цену. Такая структура характерна для договоров купли-продажи, мены, аренды.

Обязательственные отношения обладают динамическим характером: они не только регулируют существующие имущественные связи, но и создают правовые механизмы для их изменения и прекращения. Например, договор аренды может быть досрочно расторгнут, условия мены — изменены по соглашению сторон, договор дарения — отменен при определенных обстоятельствах до передачи участка.

Обязательства в гражданском праве систематизируются на различные виды в зависимости от оснований их возникновения, содержания и правовой природы. Ключевым критерием классификации выступает основание возникновения обязательства:

- 1) из договоров и иных (в том числе односторонних) сделок;
- 2) из причинения вреда и неосновательного обогащения (внедоговорные обязательства, или охранительные);
- 3) из иных юридических фактов (например, решений собраний, актов публичной власти, судебных актов, юридических поступков и событий).

Договорные обязательства являются преобладающими в гражданском обороте. Они отражают нормальные экономические взаимодействия между субъектами, возникающие на основе заключенных соглашений (дву- или многосторонних сделок). К числу таких обязательств, имеющих непосредственное значение в сфере земельного оборота, относятся обязательства по купле-продаже, аренды, мены, дарения земельных участков.

Содержание договорных обязательств, как правило, формируется по согласованной воле сторон. В случае отсутствия соглашения применяются диспозитивные нормы закона. В отличие от них внедоговорные (деликтные) обязательства возникают вследствие нарушения субъективных прав и представляют собой разновидность гражданско-правовой ответственности. Их содержание, как правило, закрепляется императивными нормами и направлено на защиту интересов потерпевшего (кредитора).

Договорные обязательства, в свою очередь, могут быть классифицированы в зависимости от характера соответствующего договора. В контексте земельных правоотношений наибольшее значение имеют:

- обязательства по передаче земельного участка в собственность (например, по договору купли-продажи, мены, дарения);
- обязательства по передаче земельного участка во временное владение и пользование (например, по договору аренды, безвозмездного пользования).

Значительная часть обязательств в области сделок с землей представляет собой взаимные (двусторонние) обязательства. Взаимность таких обязательств предопределяет специфику их исполнения. По общему правилу, они подлежат одновременному исполнению (если иное

не предусмотрено договором или законом). Однако возможно и встречное исполнение, когда обязанность одной стороны возникает только после исполнения встречного обязательства контрагентом (ст. 328 ГК РФ).

Применительно к обороту земельных участков это означает, что, например, передача земельного участка продавцом и уплата покупной цены покупателем должны производиться либо одновременно, либо в установленной договором последовательности. Такое соотношение прав и обязанностей сторон лежит в основе стабильного и справедливого имущественного обмена в гражданском обороте.

Также все обязательства можно разделить на две большие группы:

Возмездные — когда одна сторона обязана предоставить встречное предоставление за исполнение обязательства другой стороны (например, купля-продажа, аренда земельного участка).

Безвозмездные — когда встречное предоставление не предполагается (например, договор дарения земельного участка).

Возмездный характер сделки чаще предполагается по умолчанию, если иное прямо не вытекает из закона или соглашения сторон.

Обязательство может связывать не только двух участников, но и несколько субъектов с каждой из сторон — как со стороны кредитора, так и со стороны должника. Такая ситуация обозначается как множественность лиц в обязательстве.

Множественность может быть:

Активной — на стороне кредитора (например, несколько собственников участка вправе требовать уплаты арендной платы от арендатора);

Пассивной — на стороне должника (например, несколько лиц совместно обязались приобрести земельный участок и уплатить его цену);

Смешанной — одновременно на стороне кредитора и на стороне должника (например, при меновой сделке между двумя семьями, каждая из которых представлена несколькими участниками).

В зависимости от распределения прав и обязанностей между участниками множественности различают:

1. Долевою множественностью. Это основной (презюмируемый) законом режим множественности лиц. Каждый кредитор имеет право

на исполнение в пределах своей доли, а каждый должник обязан исполнить только свою часть обязательства.

Пример: при аренде земельного участка, принадлежащего трем сосособственникам в равных долях, арендная плата распределяется между ними пропорционально. Аналогично, если несколько арендаторов совместно арендуют участок, каждый из них обязан платить арендную плату в размере своей доли.

Если иное не предусмотрено договором, доли считаются равными. Однако они могут быть изменены как соглашением сторон, так и по закону.

2. Солидарную множественность. Имеет место в исключительных случаях, если прямо установлена законом или договором. В этом случае каждый из должников обязан исполнить обязательство полностью, а кредитор вправе требовать исполнение с любого из них. Солидарно уплативший должник имеет право регресса к другим соучастникам.

Пример: при совместном причинении вреда земельному участку (например, нарушении правил охраны окружающей среды) лица, причинившие вред, несут солидарную ответственность перед потерпевшим.

Солидарность также предполагается по обязательствам, связанным с осуществлением предпринимательской деятельности, что важно, например, при совместной реализации инвестиционного проекта по освоению земельного участка.

3. Субсидиарная ответственность

Представляет собой дополнительную форму множественности, при которой помимо основного должника есть еще одно лицо – субсидиарный должник. Кредитор может обратиться к субсидиарному должнику только после отказа или невозможности взыскания с основного.

Таким образом, обязательственные правоотношения в сфере оборота земельных участков представляют собой юридическую основу имущественных связей, обеспечивая возможность законного и упорядоченного перехода права собственности и иных прав на землю между субъектами гражданского права.

Вопрос 2. Договор купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка является одной из ключевых сделок в сфере гражданского оборота и занимает важное место в системе обязательственного права. Его правовое регулирование основано как на общих нормах о договоре купли-продажи, так и на специальных положениях, учитывающих особенности обращения земельных участков.

Согласно п. 1 ст. 454 ГК РФ, договор купли-продажи — это соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять вещь и уплатить за нее определенную денежную сумму. В отношении недвижимости, в том числе земельных участков, применяются специальные нормы, а также положения Земельного кодекса РФ и иных федеральных законов.

Договор купли-продажи земельного участка является разновидностью договора купли-продажи недвижимости, однако специального определения в законе не имеет. Вместо этого законодатель фиксирует особенности его правового регулирования. К отношениям по продаже земельных участков применяются правила о продаже недвижимости, если иное не установлено законом или не вытекает из существа обязательства.

Таким образом, договор купли-продажи земельного участка представляет собой соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороны (покупателя) земельный участок, а другая сторона (покупатель) обязуется уплатить за него определенную денежную сумму (цену)

Как и всякий договор купли-продажи, он носит консенсуальный характер (считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, и в дальнейшем передача земельного участка представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора купли-продажи со стороны продавца, т.е. исполнение гражданско-правовой обязанности по передачи вещи перед покупателем. Что касается права собственности, то оно возникает у приобретателя земельного участка непосредственно с момента государственной регистрации такого права), является двусторонним, взаимным (порождает взаимные права и обязанности сторон) и возмездным (поскольку предполагает плату за передаваемый объект).

Сторонами договора купли-продажи земельного участка выступают продавец и покупатель:

Продавец — собственник земельного участка либо уполномоченное им лицо, как субъект, обладающий всеми правомочиями, а особенно правомочием по распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав.

Покупатель — любое лицо, обладающее гражданской правоспособностью и дееспособностью.

Закон содержит ограничения на участие отдельных категорий лиц в сделках с землей:

Так, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут приобретать земельные участки:

на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ;

из земель сельскохозяйственного назначения.

Допускается заключение договора купли-продажи будущего земельного участка — то есть участка, право собственности на который еще не возникло у продавца. Такой договор будет действительным, если право собственности возникнет в будущем.

Договор купли-продажи земельного участка должен быть заключен в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Несоблюдение формы влечет ничтожность договора как сделки, совершенной с нарушением закона.

Государственной регистрации подлежит переход права собственности, но не сам договор.

Нотариальное удостоверение сделки законом не требуется, за исключением случаев, когда продавцом выступает:

- несовершеннолетний;
- ограниченно дееспособный.

Кроме того, если предметом договора является доля в праве общей собственности на недвижимость, он подлежит обязательному нотариальному удостоверению, за исключением случаев, прямо указанных в законе (например, доля в праве общедолевой собственности на земельный участок).

Но по соглашению сторон нотариальная форма может быть установлена. В этом случае несоблюдение установленной сторонами нотариальной формы повлечет ничтожность сделки.

Одной из важных характеристик любого вида договора является определение существенных условий, которые представляются обязательными для любого договора, в том числе и для договора купли-продажи земельного участка.

Под существенными условиями следует понимать условия о предмете договора, а также такие условия, которые закон и иные правовые акты называют существенными или необходимыми для заключения договора, и условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Несогласование существенных условий влечет признание договора незаключенным, т.е. отсутствуют какие-либо правовые последствия.

К существенным условиям договора купли-продажи земельного участка относятся:

- условие о предмете — с указанием данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю;
- условие о цене — определяющее стоимость отчуждаемого недвижимого имущества.

Таким образом, в качестве предмета договора купли-продажи выступает земельный участок, определенный путем указания его индивидуализирующих признаков.

Но, прежде всего, для того чтобы земельный участок мог выступать объектом гражданского оборота и предметом исследуемого договора, он должен быть оборотоспособным (правовая характеристика, означающая возможность свободного участия объекта в гражданском обороте).

Оборотоспособность земельных участков характеризуется способностью к переходу от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица), а также по сделкам (например, при купле-продаже, мене, дарении). Однако участие земельных участков в обороте регулируется с учетом их особого статуса как природного ресурса, что требует соблюдения специальных правовых условий, установленных не только гражданским, но и земельным законодательством.

В соответствии с п. 3 ст. 129 ГК РФ, отчуждение земли и других природных ресурсов, а также переход их от одного лица к другому возможны лишь в той мере, в какой это допускается законами о земле и иных природных ресурсах.

Земельный кодекс РФ также подчеркивает особый характер оборота земельных участков. Так, п. 1 ст. 27 ЗК РФ устанавливает, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом. Важно различать:

- Земельные участки, изъятые из оборота: они не могут быть предоставлены в собственность ни гражданам, ни юридическим лицам. К таким участкам, в частности, относятся земли, на которых расположены объекты федеральной собственности (зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска).

- Земельные участки, ограниченные в обороте: они находятся в государственной или муниципальной собственности и могут быть переданы в частную собственность лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Таким образом, земельные участки, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, считаются оборотоспособными по общему правилу. В свою очередь, случаи ограничения или изъятия из оборота должны быть прямо установлены законом.

Особое значение имеет индивидуализация земельного участка как предмета договора купли-продажи. Согласно ст. 554 ГК РФ, в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определить передаваемое недвижимое имущество. Эту норму конкретизирует п. 1 ст. 37 ЗК РФ: предметом договора купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Согласно положениям законодательства, кадастровый учет осуществляется уполномоченным органом, по результатам чего земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер. Этот номер не повторяется и сохраняется за объектом независимо от смены собственника.

Сведения о земельном участке фиксируются в кадастровом паспорте, где отражаются его местоположение, площадь, назначение, категория земли, а также документы, подтверждающие права. Это служит

доказательством того, что предмет договора реально существует как индивидуально определенная вещь.

Одним из ключевых элементов индивидуализации земельного участка как объекта гражданских прав является определение его границ в установленном законом порядке. Установленные границы позволяет точно определить местоположение и площадь земельного участка.

В действующем правовом регулировании по-прежнему сохраняется категория так называемых ранее учтенных земельных участков, правовой статус которых сопряжен с рядом особенностей. К ранее учтенным относятся земельные участки:

- поставленные на кадастровый учет до 1 марта 2008 года;
- права, на которые зарегистрированы в установленном порядке и продолжают действовать, несмотря на отсутствие сведений о координатах границ.

Отсутствие установленных координат означает, что в ЕГРН содержится указание: «граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства». Такой статус не препятствует владению и пользованию участком, однако существенно ограничивает его гражданский оборот, затрудняя оформление сделок, строительство, регистрацию объектов недвижимости и реализацию прав в случае возникновения спора.

С 1 марта 2025 года вступили в силу положения законодательства, направленные на укрепление правовой определенности в отношении земельных участков и обеспечение прозрачности сделок, прав на недвижимость и кадастрового учета. Согласно новому порядку, государственная регистрация сделок, а также регистрация возникновения или перехода прав на земельные участки допустимы исключительно при наличии в ЕГРН сведений о координатах границ соответствующего участка. Отныне отсутствие координат фактически блокирует возможность совершения юридически значимых действий в отношении такого участка.

Еще одним из существенных условий договора купли-продажи земельного участка является его цена. Если в договоре отсутствует согласованное сторонами условие о цене, договор считается незаключенным, что влечет невозможность его исполнения и возникновения правовых последствий.

Цена земельного участка при заключении договора, как правило, определяется с учетом рыночных условий.

Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, при наличии разумных и осведомленных сторон, действующих добровольно, без влияния чрезвычайных обстоятельств.

Общее правило, закрепленное в п. 3 ст. 424 ГК РФ, устанавливает: если в возмездном договоре не определена цена и невозможно установить ее из условий договора, исполнение должно быть оплачено по цене, которая обычно взимается в аналогичных обстоятельствах. Однако это положение не подлежит применению к договору купли-продажи недвижимости, в том числе земельных участков, что прямо указано в абз. 2 п. 1 ст. 555 ГК РФ. Данное исключение обусловлено тем, что каждый земельный участок обладает уникальными характеристиками (в том числе ландшафт, наличие растительности), вследствие чего невозможно определить «среднюю» цену по аналогии.

На практике, в случае купли-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности, цена нередко определяется по соглашению сторон. В иных ситуациях цена может быть установлена по результатам профессиональной оценки, осуществляемой на основании договора с оценщиком, составившим отчет об оценке.

В случае неисполнения покупателем обязанности по оплате земельного участка, продавец вправе требовать уплаты полной стоимости участка, а также взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

В случае, если участок продается в кредит, в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ имущество считается находящимся в залоге у продавца до полной оплаты, если иное не предусмотрено договором. Залог (ипотека в силу закона) подлежит государственной регистрации одновременно с регистрацией права собственности покупателя, без подачи отдельного заявления.

Передача земельного участка осуществляется путем составления и подписания передаточного акта или иного документа, удостоверяющего факт передачи. В таком документе указываются сведения о земельном участке, сторонах договора и факте исполнения обязательства по передаче имущества. При отсутствии условия о сроке передачи, уча-

сток должен быть передан в разумный срок. Момент исполнения обязанности по передаче считается наступившим с подписания сторонами передаточного акта и фактической передачи земельного участка.

Если одна из сторон уклоняется от подписания документа, удостоверяющего передачу, это трактуется как отказ:

- со стороны продавца — от исполнения обязательства по передаче участка;
- со стороны покупателя — от исполнения обязанности принять участок (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ).

В силу производного характера, при приобретении права собственности по договору купли-продажи, покупатель принимает участок с уже существующими ограничениями и обременениями. Поэтому одной из ключевых обязанностей продавца при заключении договора купли-продажи земельного участка является предоставление покупателю полной и достоверной информации об объекте. В силу ст. 37 ЗК РФ продавец обязан сообщить покупателю:

- сведения об установленных обременениях и ограничениях использования участка;
- наличие разрешений на строительство;
- особенности использования соседних земельных участков, оказывающие существенное влияние на использование или стоимость продаваемого участка;
- качественные характеристики земли, способные повлиять на возможное использование участка и его стоимость;
- иную информацию, требуемую законом и имеющую значение для принятия покупателем решения о заключении договора.

Предоставление заведомо недостоверной информации дает покупателю право требовать уменьшения покупной цены, расторжения договора и возмещения причиненных убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).

В связи с этим, в договоре должны быть указаны все характеристики земельного участка, позволяющие его индивидуализировать: площадь, границы, местоположение, категория земель, разрешенное использование, обременения и права третьих лиц и иные параметры.

Недопустимыми признаются условия договора купли-продажи земельного участка, противоречащие п. 2 ст. 37 ЗК РФ, в частности:

- положения о праве продавца на обратный выкуп участка по своему усмотрению;

- ограничения на последующее распоряжение участком покупателем;
- условия, ограничивающие ответственность продавца при предъявлении прав на участок третьими лицами.

При наличии подобных условий, а также в случае представления недостоверной или вводящей в заблуждение информации о качественных характеристиках участка (например, уровне плодородия, составе почвы), покупатель вправе потребовать уменьшения цены или расторжения договора с компенсацией убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).

Наконец, в случае неприятия земельного участка покупателем, продавец вправе, руководствуясь п. 3 ст. 484 ГК РФ, потребовать его принятия либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, если такое неприятие нарушает положения закона, иных нормативных актов или условий самого договора.

Одной из значимых категорий земель в системе правового регулирования являются земли сельскохозяйственного назначения. Ввиду их особого значения законодатель установил ряд специфических правил, касающихся порядка их оборота.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, расположенные за границами населенных пунктов и предоставляемые для нужд сельского хозяйства. Земли указанной категории обладают особым правовым режимом, что обусловлено их высокой социальной, экологической и экономической значимостью.

Одной из ключевых особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения является установление преимущественного права их покупки субъектом РФ или муниципальным образованием. Это ограничение обусловлено необходимостью контроля за переходом прав собственности на такие земли в целях недопущения их выбытия из сельскохозяйственного оборота.

При намерении продать такой земельный участок третьему лицу собственник обязан в письменной форме уведомить о своем намерении уполномоченный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления (в зависимости от того, кто наделен преимущественным правом покупки в конкретном регионе). При этом порядок реализации преимущественного права может варьироваться в зависимости от субъекта РФ.

Извещение, направляемое в адрес органа, обладающего преимущественным правом, должно содержать следующие сведения:

1. цену земельного участка;
2. размер земельного участка;
3. его местоположение;
4. срок, в течение которого должен быть произведен расчет — не более 90 календарных дней с момента направления извещения.

Исключение из установленного порядка составляют случаи, когда земельный участок реализуется с публичных торгов или изымается для государственных или муниципальных нужд.

Следует особо отметить, что сделка купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, совершенная с нарушением установленного порядка преимущественного права покупки, является ничтожной - не порождает правовых последствий для сторон, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью.

Одной из ключевых основ правового регулирования оборота недвижимости, в том числе купли-продажи земельных участков, выступает принцип единства судьбы земельного участка и зданий, строений, сооружений, прочно связанных с этим участком. Данный принцип отражен в п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 1 ст. 552 ГК РФ.

Суть принципа заключается в том, что:

- при переходе права собственности на земельный участок к новому владельцу одновременно переходит право собственности на находящееся на нем здание (если оно принадлежало прежнему собственнику участка), если иное не установлено законом или договором;
- при продаже здания, строения, сооружения право пользования земельным участком (на котором расположен объект) переходит к приобретателю этого объекта на условиях, установленных для прежнего владельца (аренда, постоянное бессрочное пользование и др.), если участок ему не принадлежал на праве собственности (ст. 552 ГК РФ, п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

Данный принцип имеет комплексное правовое значение: он обеспечивает правовую связанность юридической судьбы земли и объектов, находящихся на ней, предотвращает несогласованность правомочий различных лиц и способствует устойчивости оборота недвижимости.

Наряду с особенностями заключения и исполнения договора купли-продажи земельного участка, законодательством предусмотрены и основания его расторжения. Договор купли-продажи земельного участка может быть расторгнут как до момента государственной регистрации права собственности, так и после него, при условии, что обязательства не исполнены сторонами в полном объеме. Регистрация перехода права собственности не препятствует расторжению уже исполненного договора, если законом или договором предусмотрена такая возможность. Основания расторжения определяются положениями ст. 450 ГК РФ, включая неоплату покупателем стоимости участка.

Вопрос 3. Договор мены и дарения земельного участка

Помимо договора купли-продажи, земельные участки могут отчуждаться и по иным гражданско-правовым договорам, в числе которых договоры мены и дарения.

Договор мены является одним из древнейших видов договоров и исторически предшествует договору купли-продажи. Он получил широкое распространение в условиях натурального хозяйства, задолго до появления денег.

В соответствии с п. 1 ст. 567 далее — ГК РФ, по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой.

Договор мены является:

- консенсуальным — считается заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям;
- возмездным, при этом встречное предоставление носит товарный (а не денежный) характер;
- взаимным (синаллагматическим) — каждая сторона одновременно является и кредитором, и должником по отношению к другой.

Сторонами договора мены могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие необходимым объемом дееспособности. Специальных наименований сторон, как это имеет место в договоре купли-продажи (продавец, покупатель), законодатель не устанавливает. Возможность заключения договора мены не зависит от наличия у лица права на отчуждаемую вещь, так как мена, как консенсуальный договор, порождает обязательственно-правовые, а не вещные последствия.

Существенным условием договора мены земельных участков является предмет, который должен быть определен с достаточной степенью точности. Обмен земельными участками регулируется с учетом их правового режима. В частности, в договоре должны быть указаны:

- кадастровые номера обмениваемых участков;
- их площадь, адрес (местоположение), категория земель;
- право, на основании которого участок принадлежит отчуждающей стороне (например, свидетельство о государственной регистрации, выписка из ЕГРН);
- при необходимости — наличие обременений, сервитутов, вид разрешенного использования и зоне.

Мена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на участок, принадлежащий частному собственнику, допускается лишь в случаях, прямо установленных законом. В соответствии со ст. 39.21 ЗК РФ это возможно:

1. при изъятии земельного участка у частного собственника для государственных или муниципальных нужд;
2. если в соответствии с проектом планировки территории частный участок предназначен для размещения объектов социальной, инженерной или транспортной инфраструктуры.

Между частными собственниками, а также между публичными субъектами обмен земельными участками осуществляется на общих основаниях в рамках договора мены. При этом в силу принципа единства юридической судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости, предмет договора мены должен включать как сам земельный участок, так и здания, строения, сооружения, расположенные на нем.

Как правило, обмен земельными участками осуществляется между сторонами, признающими участки равноценными. Однако, если один участок обладает более высокой кадастровой или рыночной стоимостью, стороны могут предусмотреть доплату, которая оформляется отдельным пунктом в договоре. Доплата не изменяет правовую природу сделки.

Договор мены земельных участков заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами.

Как и в договоре купле-продажи необходима регистрация перехода прав собственности на каждый из обмениваемых участков. Регистрация проводится одновременно в отношении обеих сторон, и только после нее права считаются перешедшими. Несоблюдение формы влечет недействительность договора, а отсутствие регистрации — невозможность перехода права собственности.

Договор дарения земельного участка представляет собой соглашение, по которому даритель передает или обязуется передать одаряемому земельный участок в собственность без какого-либо встречного предоставления. Такой договор обладает тремя признаками:

- предоставление происходит из имущества дарителя: земельный участок должен принадлежать дарителю;
- одаряемый обогащается: он получает в собственность новый объект недвижимости — земельный участок, что увеличивает состав его имущества;
- предоставление осуществляется безвозмездно: даритель не вправе ожидать ни вознаграждения, ни встречного удовлетворения за передаваемый участок.

Безвозмездность выражается в соглашении сторон: даритель не преследует иные правовые цели, кроме как обогатить одаряемого, а последний принимает участок без каких-либо обязательств перед дарителем.

Так как договор дарения — это двусторонняя сделка, условием ее действительности является согласие одаряемого.

Договор дарения земельного участка является:

- односторонне обязывающим, так как у одаряемого только право требования, а у дарителя только обязанность;
- безвозмездным;
- консенсуальным.

Предметом дарения может выступать только индивидуально-определенный земельный участок, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В обязательном порядке договор должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать передаваемый объект, включая кадастровый номер, площадь, местоположение, категорию земель и вид разрешенного использования.

Даритель несет деликтную ответственность, если в результате недостатков дара (например, загрязнения почвы, скрытых дефектов участка) был причинен вред жизни, здоровью или имуществу одаряемого, если даритель знал, но не предупредил о таких недостатках.

Форма договора. Договор дарения земельного участка должен быть заключен в простой письменной форме и нотариально удостоверен. Переход права собственности подлежит обязательной государственной регистрации.

У одаряемого есть право на отказ от принятия дара. Это право на собственное поведение осуществляется через одностороннее волеизъявление, адресованное дарителю. При этом отказ должен быть совершен в письменной форме.

Если одаряемый отказывается от принятия дара, это прекращает обязательство дарителя. Даритель вправе требовать возмещения реального ущерба, причиненного таким отказом (компенсации затрат на составление договора дарения у нотариуса).

Закон допускает возможность отказа дарителя от исполнения договора дарения в исключительных случаях, а именно:

1. Если после заключения договора существенно ухудшилось имущественное или семейное положение дарителя либо его здоровье, и исполнение договора угрожает существенным снижением уровня его жизни;

2. Если одаряемый до передачи дара совершил покушение на жизнь дарителя, членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

Такой отказ осуществляется односторонним волеизъявлением дарителя. При этом убытки, понесенные одаряемым, возмещению не подлежат.

В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

Отмена дарения влечет возникновение притязания на возврат дара, в частности, возврат права собственности на земельный участок. В случае невозможности возврата самого объекта — одаряемый обязан возместить его стоимость в денежной форме.

Запрет дарения. Дарение не допускается в следующих случаях:

- между коммерческими организациями, за исключением обычных подарков;

- от граждан — в пользу работников социальных, медицинских, воспитательных учреждений, если даритель находится на лечении, воспитании, содержании;
- государственным и муниципальным служащим — в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
- от законных представителей малолетних или недееспособных, за исключением подарков до 3 тыс. руб.;
- от коммерческих юридических лиц — не собственников имущества — без согласия собственника.

В случае смерти одаряемого, которому было обещано дарение, его право на получение дара не переходит к наследникам, если иное не предусмотрено договором дарения. Это правило обусловлено лично-доверительным отношением дарителя к конкретному одаряемому. Таким образом, обязанность передать в собственность земельный участок прекращается в силу смерти одаряемого, за исключением случая, когда стороны договором прямо предусмотрели возможность перехода права на дар к наследникам.

В отличие от прав одаряемого, обязанности дарителя, вытекающие из договора дарения, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не установлено договором. Это положение закрепляет общее правило преемственности в обязательствах, характерное для гражданского права, в рамках которого обязанности по исполнению имущественного характера, в том числе обязанность совершить дарение, входят в состав наследственной массы. Однако стороны вправе исключить такой переход в тексте договора дарения, прямо указав, что соответствующее обязательство прекращается со смертью дарителя.

Вопрос 4. Договор аренды земельного участка

Аренда земельного участка — один из наиболее распространенных способов использования земельных участков. Этот институт представляет собой обязательственное правоотношение, в рамках которого арендодатель предоставляет арендатору земельный участок за плату во временное владение и/или пользование. Договор аренды земельных участков используется как в гражданском обороте между частными лицами и организациями, так и в публично-правовых отношениях с участием государственных и муниципальных органов, распоряжающихся землями публичной собственности.

Правовое регулирование аренды земельных участков представляет собой сложное сочетание норм гражданского и земельного законодательства. Оно охватывает как общие положения об аренде, закрепленные в Гражданском кодексе РФ, так и специальные нормы, содержащиеся в Земельном кодексе РФ, а также в подзаконных актах, регулирующих порядок предоставления, оформления, использования участков.

Договор аренды земельного участка обладает рядом характерных признаков, позволяющих отграничить его от иных гражданско-правовых договоров:

Срочность — аренда устанавливает временное владение и (или) пользование земельным участком. Срок аренды определяется соглашением сторон и фиксируется в договоре. По общему правилу, аренда не предполагает перехода участка в собственность арендатора и прекращается по истечении согласованного периода.

Платность (возмездность) — использование земельного участка осуществляется за плату. Арендатор обязан выплачивать арендную плату арендодателю в порядке, размере и сроки, установленные договором. Это ключевое отличие аренды от безвозмездного пользования (ссуды).

Возвратность — по окончании срока действия договора арендатор обязан возвратить арендованный участок арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, если иное не предусмотрено соглашением сторон или законом.

Договор аренды земельного участка является консенсуальным, то есть считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по существенным условиям — прежде всего, о предмете договора и размере арендной платы.

Передача земельного участка по акту или иному документу оформляет исполнение обязательства по передаче, но не является юридическим моментом заключения договора.

Договор аренды земельного участка является взаимным (синаллагматическим) договором. Каждая сторона несет встречные обязательства: арендодатель обязан передать арендатору земельный участок во временное владение и (или) пользование, а арендатор, в свою очередь, обязан уплачивать арендную плату и использовать участок в соответствии с условиями договора и требованиями законодательства.

Из взаимного характера договора аренды земельного участка следует, что право аренды не существует само по себе, а всегда обременено обязанностями арендатора, в том числе по внесению арендной платы (возмездных характер), поддержанию состояния участка, соблюдению целевого назначения, возврату участка по окончании срока действия договора и др.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор.

Арендодателями могут быть собственники, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать земельный участок в аренду.

В арендных правоотношениях, объектом которых является земельный участок, наиболее часто передача прав арендодателя осуществляется от собственника к иным субъектам, уполномоченным законом. Особенно это характерно при распоряжении земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

По общему правилу договоры аренды федерального имущества, включая земельные участки, заключаются Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Росимущество) или его территориальными органами. Аналогичный подход применяется к государственной собственности субъектов Российской Федерации. В муниципальных образованиях функции арендодателя исполняют органы местного самоуправления.

Арендаторами могут быть любые субъекты гражданских правоотношений, обладающие необходимой дееспособностью.

Договор аренды земельного участка считается заключенным только при согласовании следующих существенных условий:

Предмет договора — земельный участок, подлежащий передаче в аренду. В договоре должны быть указаны сведения, позволяющие индивидуализировать участок: его кадастровый номер, площадь, адрес (местоположение), категория земель и разрешенное использование и др. При отсутствии этих данных договор считается незаключенным. Закон допускает заключение договора аренды не на весь земельный участок, а лишь на его часть, если она индивидуализирована.

Размер арендной платы — должен быть установлен в договоре.

В аренду могут быть переданы только объекты, оборот которых не ограничен в части передачи во временное пользование. Так, не допускается аренда земель, изъятых из оборота (например, территорий, занятых военными объектами — п. 2 ст. 22, п. 4 ст. 27 ЗК РФ).

Пункт 2 статьи 607 ГК РФ предусматривает возможность установления особенностей аренды земельных участков и иных природных объектов. Эти особенности основаны на природоохранной и публичной значимости таких объектов, их ограниченности и невозобновляемости. Поэтому законодательство нередко устанавливает специальные правила по их рациональному использованию. Например, при аренде участка необходимо соблюдать его целевое назначение (ст. 42 ЗК РФ).

Договор аренды — это возмездная сделка. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, которая и составляет цену договора аренды. Условия о порядке, сроках и размере арендной платы относятся к существенным и подлежат согласованию в договоре. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется договором аренды, а общие принципы ее установления могут утверждаться Правительством РФ.

Допускается разнообразие форм арендной платы, в том числе:

- Твердая денежная сумма (в единовременной или периодической форме);
- Доля продукции, доходов, плодов от использования имущества;
- Услуги, оказываемые арендатором арендодателю;
- Передача арендатором вещей арендодателю в собственность или в аренду;
- Затраты арендатора на улучшение имущества (если это предусмотрено договором).

Этот перечень не является исчерпывающим. Возможны комбинированные формы оплаты. При этом, если форма не указана, подразумевается денежная форма. Если оплата предполагает не только арендную плату, но и предоставление иных услуг или передачу имущества, заключается смешанный договор, содержащий в себе разные договорные конструкции.

На практике стороны могут предусматривать расчет арендной платы в денежной форме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте (например, в долларах США или евро). Такой подход

основан на п. 2 ст. 317 ГК РФ, позволяющем использовать валютную оговорку как механизм защиты от инфляционных рисков.

При аренде федеральных земельных участков размер арендной платы в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти одним из следующих способов:

- на основе кадастровой стоимости земельного участка;
- по результатам торгов (аукциона, конкурса);
- в соответствии с утвержденными ставками или методическими указаниями.

Согласно п. 3 ст. 614 ГК РФ, размер арендной платы может быть изменен не чаще одного раза в год, если иное не предусмотрено законом. Это правило действует как в случае:

- фиксированной платы, так и
- определяемого порядка расчета платы (например, с применением формулы индексации).

Право аренды по своей природе является временным ограниченным правом, что объясняется сохранением права собственности за арендодателем. Поэтому «бессрочное пользование чужой вещью, соединенное с владением, равнялось бы праву собственности», что недопустимо в рамках гражданско-правовой модели. Даже если срок аренды не определен прямо, аренда всегда предполагается срочной.

Срок договора аренды не является существенным условием и может быть:

- Определенным — через указание даты окончания, числа лет, либо иного временного периода;
- Неопределенным — если срок прямо не установлен, договор считается заключенным на неопределенный срок.

Для некоторых видов аренды и объектов закон устанавливает максимальные и/или минимальные сроки аренды.

Государственные и муниципальные земельные участки предоставляются в аренду на строго определенные сроки в зависимости от цели использования:

1. 3–10 лет — в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений;
2. До 49 лет — для размещения линейных объектов (например, трубопроводы, дороги);

3. 20 лет — для ИЖС (индивидуального жилищного строительства) или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта;

4. До 3 лет — для завершения строительства на участке с объектом незавершенного строительства, или на иной срок при торгах, если объект был изъят;

5. До 5 лет — если участок предоставляется гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

6. До 49 лет — если участок предоставляется собственнику здания, сооружения, расположенных на нем, либо помещений в них и др.

Если договор заключен на срок, превышающий предельный, он считается заключенным на предельный срок (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Если по окончании срока арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель не возражает, договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок. Это правило служит формой трансформации срочной аренды в бессрочную.

Если срок аренды не установлен, договор считается заключенным на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ). В таком случае:

- каждая сторона может в одностороннем порядке отказаться от договора;
- предупредив другую сторону за три месяца, если иные сроки не предусмотрены законом или договором.

Такой отказ от договора не является нарушением, не требует судебного расторжения и не влечет убытков или неустоек. Мотивы отказа значения не имеют. Главное — соблюдение сроков уведомления и соблюдение формы уведомления, соответствующей правилам о сделках.

Принцип временного характера аренды не может быть отменен соглашением сторон: даже если договором исключена возможность одностороннего отказа, такое условие признается недействительным.

Форма договора аренды. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации. Это требование распространяется как на первоначально заключенный договор, так и на дополнительное соглашение, которым срок аренды изменяется и достигает одного года или превышает его.

Следует различать юридическую природу изменения срока аренды. Если дополнительное соглашение лишь продлевает срок договора на прежних условиях (например, на 11 месяцев, как и ранее), то регистрация не требуется, так как при пролонгации договора аренды, срок которого не достигает одного года, государственная регистрация не обязательна.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным для третьих лиц только с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законом. Это означает, что до момента регистрации стороны несут обязательства друг перед другом, но не в отношении третьих лиц.

Если арендодатель фактически передал имущество в пользование, а арендатор его принял, стороны договорились о размере арендной платы и других условиях, и фактически исполняли договор, то между ними возникает обязательственное правоотношение. При этом односторонний отказ от исполнения договора недопустим, и обязанности по оплате сохраняются.

Однако такие обязательства не могут быть противопоставлены третьим лицам. Это означает, что:

- арендатор не приобретает преимущественное право на заключение договора на новый;
- если право собственности на земельный участок перейдет к другому лицу, положения о сохранении аренды для нового собственника не применяются.

Таким образом, аренда без регистрации, пусть даже фактически исполняемая, остается уязвимой в случае изменения собственника или иных прав третьих лиц. Для обеспечения стабильности правоотношений и прав арендатора регистрация аренды на срок от одного года является необходимой юридической гарантией.

Содержание договора аренды земельного участка строится на правах и обязанностях арендодателя и арендатора. Эти положения определяют порядок передачи участка, его использования, содержания, а также регулируют ответственность сторон за нарушение условий договора.

Одной из ключевых обязанностей арендодателя является передача арендатору объекта аренды — земельного участка — в состоянии,

соответствующем условиям договора и целевому назначению участка (п. 1 ст. 611 ГК РФ).

Земельный участок считается не соответствующим условиям договора аренды и своему назначению, если присутствуют свойства, препятствующие нормальному использованию участка. Это могут быть как фактические (например, загрязнение почвы, отсутствие подъездных путей), так и юридические дефекты (например, наличие зарегистрированного сервитута, залога, ограничений в использовании участка по санитарным, градостроительным или экологическим нормам). При этом арендодатель обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок. В противном случае арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора аренды с возмещением убытков (ст. 613 ГК РФ).

Если арендованный земельный участок передан с недостатками, арендатор вправе воспользоваться мерами защиты, предусмотренными ст. 612 ГК РФ:

1. потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение таких недостатков;
2. удержать понесенные расходы из арендной платы, предварительно уведомив арендодателя;
3. потребовать досрочного расторжения договора аренды;
4. потребовать возмещения непокрытой части убытков, если понесенные расходы не покрывают причиненные убытки.

Ответственность арендодателя за недостатки земельного участка, препятствующие его нормальному использованию, возникает независимо от того, знал ли он об этих недостатках при заключении договора. Исключение составляют случаи, когда такие недостатки были заранее оговорены в договоре, были известны арендатору либо могли быть им выявлены при осмотре участка (п. 2 ст. 612 ГК РФ).

Земельный участок должен быть передан арендатору своевременно — в срок, установленный договором, либо, при его отсутствии, в разумный срок (п. 3 ст. 611 ГК РФ). Несвоевременная передача участка, влекущая невозможность его использования в планируемых целях (например, для сезонных работ), признается неисполнением обязательства и влечет применение предусмотренных законом последствий, включая право арендатора на понуждение к передаче имущества

(ст. 398 ГК РФ), взыскание убытков либо расторжение договора аренды.

Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с условиями договора, а при их отсутствии — в соответствии с целевым назначением участка (п. 1 ст. 615 ГК РФ). При этом арендатор должен проявлять разумную степень заботливости. Нарушение этой обязанности, повлекшее ухудшение состояния участка, может повлечь расторжение договора аренды и возмещение убытков.

Важное значение в договоре аренды имеет распределение обязанностей по ремонту. Хотя земельный участок, как объект аренды, не подлежит ремонту в привычном смысле, обязанности сторон могут возникать в отношении улучшений, подъездных путей, ирригационных сооружений и иных элементов инфраструктуры.

Капитальный ремонт — устранение существенных недостатков, например, восстановление мелиоративной системы. По общему правилу, обязанность по его выполнению лежит на арендодателе (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

Текущий ремонт — поддержание пригодного состояния объекта в рамках обычного хозяйственного использования. Как правило, это обязанность арендатора (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Стороны вправе конкретизировать перечень работ, отнесенных к текущему или капитальному ремонту, в тексте договора

Арендатор обязан вносить арендную плату на условиях, определенных договором.

Существенное ухудшение условий пользования земельным участком или его состояния по причинам, не зависящим от арендатора, является основанием для требования о снижении арендной платы (п. 4 ст. 614 ГК РФ).

Права арендатора по использованию земельного участка определяются условиями договора и закона. Арендатор земельного участка вправе:

- использовать участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;
- возводить на участке здания, строения и сооружения, если это не запрещено договором аренды или законом;
- использовать находящиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные

подземные воды — в пределах, установленных законодательством и договором аренды;

- осуществлять мероприятия по мелиорации, рекультивации и благоустройству участка.

Арендаторы участков, находящихся в составе земель лесного фонда, могут в установленном порядке осуществлять заготовку древесины и иных лесных ресурсов в рамках договора аренды.

Арендатор вправе производить улучшения арендованного участка, под которыми понимаются действия, направленные на повышение его полезных свойств и эффективности использования (например, планировка территории, установка систем полива, устройство дренажа и др.).

Улучшения делятся на:

- отделимые — те, которые могут быть демонтированы без ущерба для земельного участка (например, временные постройки, модульные теплицы);

- неотделимые — неразрывно связанные с участком, не подлежащие отделению без его повреждения (например, мелиоративные работы, подведение инженерных коммуникаций).

Отделимые улучшения, произведенные арендатором за свой счет, являются его собственностью, если иное не установлено договором.

Неотделимые улучшения, произведенные с согласия арендодателя, подлежат возмещению после прекращения аренды. Если улучшения произведены без согласия арендодателя, возмещение возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом или договором.

Арендатор земельного участка приобретает право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате его использования в рамках договора аренды. Например, урожай, полученный на арендованной сельскохозяйственной земле, принадлежит арендатору.

Хотя аренда не наделяет арендатора правом полного распоряжения земельным участком, он может осуществлять ограниченное распоряжение предметом аренды и своим арендным правом (п. 2 ст. 615 ГК РФ), включая:

- сдачу земельного участка в субаренду;
- перенаям — передачу своих прав и обязанностей другому лицу;
- предоставление участка в безвозмездное пользование;

- передачу арендного права в залог или внесение его в уставный капитал юридического лица.

Во всех случаях, кроме перенайма, арендатор сохраняет обязательства перед арендодателем.

Субаренда земельного участка требует согласия арендодателя (если иное не предусмотрено договором) и регулируется нормами о договоре аренды. Ключевые особенности:

- срок субаренды не может превышать срок основного договора аренды;

- ничтожность основного договора влечет недействительность субаренды;

- договор субаренды подлежит государственной регистрации, если арендный договор подлежал таковой;

- субарендатор не может предъявлять требования арендодателю.

Аренда земельного участка обладает признаком преемства, так как переход права собственности на участок к третьему лицу не влечет прекращения аренды. Также в случае смерти арендатора его права переходят к наследнику.

Арендатор, добросовестно исполнявший обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Для этого он должен:

- уведомить арендодателя о своем намерении;

- согласиться на условия, предложенные другому лицу.

Если арендодатель уклоняется от продления аренды и заключает договор с иным лицом в течение одного года, арендатор вправе требовать:

- перевода на себя прав и обязанностей по новому договору;

- либо возмещения убытков.

Однако в отличие от преимущественного права покупки, это право может быть устранено договором или законом.

Договор аренды может предусматривать право арендатора на выкуп земельного участка. Это условие может быть установлено и отдельным соглашением сторон, в том числе с зачетом уплаченной арендной платы в выкупную цену. В отдельных случаях закон может запрещать выкуп, например, в отношении некоторых категорий публичных земель.

Основным основанием прекращения обязательств из договора аренды земельного участка является истечение срока, на который был заключен договор. В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает использовать земельный участок после окончания срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Арендные отношения, основанные на договоре, заключенном на неопределенный срок, могут быть прекращены любой из сторон. При этом сторона, иницилирующая отказ, обязана заблаговременно предупредить другую сторону: при аренде земельного участка — не менее чем за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Для отдельных видов аренды могут быть предусмотрены иные сроки, например, в отношении проката движимого имущества (п. 3 ст. 627 ГК РФ).

Предупреждение об отказе от договора аренды должно быть надлежаще адресовано контрагенту и считается полученным с момента его вручения либо с момента, когда оно должно было быть вручено, но не было получено по вине адресата (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

В случае, если арендатор, не направив соответствующее уведомление, фактически прекращает использование земельного участка, покидая его и прекращая исполнение обязательств по договору, арендные обязательства сохраняются. Арендатор продолжает нести обязанность по внесению арендной платы в течение трех месяцев — срока предупреждения о прекращении аренды недвижимого имущества, если отсутствует согласие арендодателя на досрочное прекращение договора.

Если же арендодатель без уведомления арендатора в установленном порядке изымает участок, передает его третьему лицу либо иным образом препятствует использованию участка, он обязан возместить арендатору убытки и, при наличии соответствующего условия в договоре, выплатить неустойку. Арендатор вправе требовать от арендодателя предоставления возможности использовать участок в течение срока предупреждения — трех месяцев.

Прекращение обязательств из договора аренды земельного участка. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на определенный срок, возможно по основаниям, предусмотренным законом либо договором. Такое расторжение осуществляется в судебном порядке по инициативе одной из сторон.

Согласно статье 619 ГК РФ, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды земельного участка в следующих случаях:

1. Существенное или неоднократное нарушение арендатором условий договора либо назначения участка;
2. Существенное ухудшение состояния земельного участка;
3. Неуплата арендной платы более двух раз подряд;
4. Неисполнение арендатором обязанности по капитальному ремонту (в случае, если такая обязанность предусмотрена договором, законом или иными правовыми актами).

Перед обращением в суд арендодатель обязан направить арендатору письменное предупреждение с требованием устранить нарушение в разумный срок.

Статья 620 ГК РФ устанавливает основания досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора, в том числе:

1. Неисполнение арендодателем обязанности предоставить участок либо создание препятствий в его использовании;
2. Существенные недостатки участка, препятствующие его использованию, если они не были оговорены при заключении договора и не могли быть обнаружены арендатором;
3. Неисполнение арендодателем обязанности по капитальному ремонту, если таковая предусмотрена договором;
4. Непригодность участка к использованию по причинам, не зависящим от арендатора.

Указанный перечень не является исчерпывающим, стороны могут в договоре предусмотреть иные основания досрочного расторжения договора.

Договор аренды земельного участка может содержать условие о праве стороны на односторонний отказ от исполнения договора. Такое право реализуется без обращения в суд путем направления письменного уведомления другой стороне. Основания для одностороннего отказа не обязательно должны быть связаны с нарушениями условий договора другой стороной.

Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение и производных обязательств, в частности:

- договора субаренды, заключенного в соответствии с основным договором аренды, если иное не предусмотрено договором (п. 1 ст. 618

ГК РФ). Субарендатор, при этом, вправе требовать заключения договора аренды с арендодателем на оставшийся срок субаренды;

- договора залога права аренды;
- отношений по внесению права аренды в уставный капитал юридического лица, поскольку прекращается сам предмет обязательства.

В случае прекращения аренды земельного участка арендатор обязан возвратить участок арендодателю в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, согласованном договором.

Если арендатор не возвращает земельный участок своевременно, арендодатель вправе требовать уплаты арендной платы за период просрочки. Если понесенные убытки превышают указанную плату, арендодатель может взыскать их в полном объеме. Если договором предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если последняя носит штрафной характер.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под обязательственными правами на земельные участки?
2. Как обязательственные права соотносятся с вещными правами на землю?
3. Что значит относительный характер обязательственного права?
4. Назовите структуру обязательственного правоотношения.
5. Как именуются субъекты обязательственных правоотношений?
6. Какие субъекты могут быть участниками обязательственных правоотношений в земельной сфере?
7. Что является основанием возникновения обязательства в гражданском праве?
8. Чем отличается договорное обязательство от внедоговорного?
9. Какие виды обязательств бывают?
10. Что означает принцип взаимности в обязательственных отношениях?
11. В каких случаях обязательства считаются взаимными?
12. Чем отличаются возмездные и безвозмездные обязательства?

13. Какие формы множественности лиц в обязательстве выделяются?
14. В чем отличие долевой множественности от солидарной?
15. В каких случаях применяется субсидиарная ответственность?
16. Что является предметом договора купли-продажи земельного участка?
17. Какие условия признаются существенными в договоре купли-продажи земельного участка?
18. С какого момента у покупателя возникает право собственности на земельный участок?
19. Является ли договор купли-продажи земельного участка реальной сделкой?
20. Требуется ли нотариальная форма договора купли-продажи земельного участка?
21. Какие сведения об участке обязательны для включения в договор купли-продажи?
22. Что такое ранее учтенный земельный участок?
23. Каковы последствия отсутствия кадастровых границ у участка?
24. Кто может выступать продавцом и покупателем земельного участка?
25. В чем особенности купли-продажи земель сельхозназначения?
26. Как реализуется преимущественное право покупки земель сельхозназначения?
27. Каков порядок уведомления органа власти о продаже сельхозземли?
28. В каких случаях сделка купли-продажи земельного участка признается ничтожной?
29. Что означает принцип единства судьбы земельного участка и здания на нем?
30. Как определяется условие о цене в договоре купли-продажи земельного участка?
31. В каком случае продавец несет ответственность за недостоверные сведения об участке?
32. Каков порядок передачи земельного участка по договору купли-продажи?

33. Как соотносятся между собой регистрация перехода права собственности и передача земельного участка покупателю?

34. В какой форме заключается договор купли-продажи земельного участка?

35. Каков порядок расторжения договора купли-продажи земельного участка?

36. Когда необходимо нотариальное удостоверение договора купли-продажи земельного участка?

37. Понятие договора мены земельного участка.

38. Какие условия обязательны для договора мены?

39. Чем отличается договор мены от договора купли-продажи?

40. Может ли земельный участок меняться на иное имущество?

41. Когда допускается мена участков, находящихся в публичной собственности?

42. Обязательно ли обмениваемые объекты должны быть равноценны? Как определяется равноценность?

43. В какой форме заключается договор мены земельного участка?

44. С какого момента переходит при мене право собственности?

45. В чем состоит отличие договора дарения от других договоров о передаче права собственности?

46. Что представляет собой договор дарения земельного участка?

47. Какая необходима форма договора дарения земельного участка?

48. Какие ограничения предусмотрены при заключении договора дарения земельного участка?

49. В каких случаях дарение запрещено?

50. В каких случаях даритель может отменить дарение?

51. Требуется ли согласие одаряемого при заключении договора дарения?

52. Что происходит с обещанным дарением при смерти одаряемого?

53. Переходит ли по наследству права одаряемого по договору дарения в будущем?

54. Что представляет собой договор аренды земельного участка?

55. Кто может выступать в качестве арендодателя и арендатора?

56. Какие условия обязательны для договора аренды земельного участка?

57. Может ли выступать в качестве предмета договора аренды часть земельного участка?

58. Может ли выступать объектом аренды будущие вещи?

59. Какие формы арендной платы предусмотрены законом?

60. Как определяется срок в договоре аренды земельного участка?

61. В каких случаях аренда возобновляется на неопределённый срок?

62. Когда требуется государственная регистрация договора аренды земельного участка?

63. Какая предусмотрена форма договора аренды земельного участка?

64. Какие обязанности есть у арендодателя?

65. Какие обязанности есть у арендатора?

66. Что может являться предметом договора аренды?

67. Что такое субаренда и какие условия её допустимости?

68. Что понимается под неотделимыми улучшениями участка?

69. В каком случае арендатору подлежит возмещение стоимости улучшений?

70. В каких случаях допускается досрочное расторжение договора аренды?

71. Какие права имеет арендатор при досрочном расторжении договора арендодателем?

72. Какая форма договора аренды требуется при сроке аренды более одного года?

73. Каковы последствия передачи участка в субаренду без согласия арендодателя?

74. Что означает принцип временного характера аренды?

75. Как определяется момент заключения договора аренды?

76. В каких случаях возможно одностороннее расторжение договора аренды?

77. Может ли договор аренды содержать условие о праве выкупа участка арендатором?

78. Какие особенности имеет арендная плата при аренде государственной земли?

79. Каков порядок прекращения аренды при истечении срока?

80. Как регулируется передача арендуемого участка по акту приема-передачи?

Практические задания по теме

1. Приведите 3 примера негативных обязательств, связанных с земельным участком.

2. Приведите пример норм Гражданского Кодекса РФ, допускающих односторонний отказ от исполнения обязательств.

3. Составьте одностороннее уведомление о расторжении договора в связи с его нарушением.

4. Заполните таблицу.

Вид обязательства	Пример
Долевая множественность должников	
Солидарная множественность должников	
Долевая множественность кредиторов	
Солидарная множественность кредиторов	

5. Подготовьте краткий обзор норм Земельного кодекса РФ, регулирующих аренду земельных участков.

6. Разработайте глоссарий (не менее 10 терминов), раскрывающих ключевые понятия темы (например, «договор купли-продажи земельного участка», «существенные условия», «обязательство»).

7. Составьте схему «Существенные условия договора купли-продажи земельного участка».

8. Постройте интеллект-карту: «Договор аренды земельного участка: структура, особенности, ответственность».

9. Заполните таблицу по договору купли-продажи земельного участка.

Понятие		
Существенные условия		
Стороны		
Права и обязанности продавца	Права	Обязанности
Права и обязанности покупателя	Права	Обязанности

10. Составьте проект договора купли-продажи земельного участка.

11. Подготовьте памятку для покупателя земельного участка: укажите на что необходимо обратить внимание; какова процедура заключения договора купли-продажи; какие расходы могут возникнуть; риски и их минимизация.

12. Составьте акт приема-передачи к договору купли-продажи земельного участка.

13. Найти ошибки в договоре купли-продажи земельного участка и исправьте их.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **№ 25/05-2025**

г. Екатеринбург 25 мая 2025 г.

Продавец: Сидоров Мирон Сергеевич, паспорт серии 1234 № 987654, выдан ОВД г. Екатеринбурга 10.03.2015, зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Победы, д. 5, кв. 7, именуемый в дальнейшем «Продавец»,

и

Покупатель: Васильева Василиса Игоревна, паспорт серии 4321 № 456789, выдан ОВД г. Екатеринбурга 15.04.2016, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лесная, д. 12, кв. 3, именуемая в дальнейшем «Покупатель»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить земельный участок общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 66:25:123456:789, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Центральная, участок № 10.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на основании постановления главы местной администрации от 2002 года (право собственности не зарегистрировано в Росреестре).

1.3. На земельном участке находятся незарегистрированные строения (гараж и сарай), которые также переходят Покупателю.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена земельного участка составляет 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

2.2. Покупатель обязуется внести указанную сумму наличными в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора.

2.3. Передача денежных средств оформляется распиской Продавца.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

3.1. Передача участка осуществляется путем устного уведомления Покупателя о готовности участка.

3.2. Акт приема-передачи земельного участка стороны подписывать не обязаны.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязуется в течение одного месяца снять все обременения с земельного участка.

4.2. Покупатель обязуется самостоятельно провести межевание участка и уточнить его границы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств только в случае подписания отдельного соглашения о штрафных санкциях.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре.

6.2. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению.

6.3. Все споры разрешаются исключительно третейским судом.

Подписи сторон:

Продавец: _____ /Сидоров М.С./

Покупатель: _____ /Васильева В.И./

14. Заполните таблицу, отражающую сходства и различия между договорами купли-продажи и мены земельного участка.

Критерии	Купля-продажа	Мена
Сходство		
Различия		

15. Укажите, какие обязательные условия должен содержать договор мены двух земельных участков по нормам ГК РФ и ЗК РФ.

16. Заполните таблицу по договору мены земельного участка.

Понятие		
Существенные условия		
Стороны		
Права и обязанности продавца	Права	Обязанности
Права и обязанности покупателя	Права	Обязанности

17. Составьте договор мены земельных участков. Один участок — категория «земли сельхозназначения», второй — «земли населённых пунктов». Укажите стороны, описание объектов, правоустанавливающие документы, обязательные условия.

18. Проанализируйте последствия несоразмерности участков по кадастровой стоимости при заключении договора мены. Нужно ли вносить доплату? Как отразить это в договоре?

19. Найти ошибки в договоре мены земельных участков и исправьте их.

ДОГОВОР МЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ № 03/25

г. Нижний Новгород

15 апреля 2025 г.

Сторона 1: Елисеев Николай Григорьевич, паспорт: серия 5204 № 123456, выдан УВД Ленинского района г. Нижнего Новгорода 10.05.2015 г., зарегистрирован: г. Нижний Новгород, ул. Трудовая, д. 22, кв. 5, далее — «Сторона 1»,

Сторона 2: ООО «АгроРегион», ОГРН 1123445678901, ИНН 5246100000, юридический адрес: г. Нижний Новгород, ул. Комбайновая, д. 4, в лице директора Баранова Романа Ивановича, действующего на основании устава, далее — «Сторона 2»,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Сторона 1 передает Стороне 2 в собственность земельный участок площадью 1,1 га, расположенный по адресу: Нижегородская область, Арзамасский район, участок № 14.

1.2. В обмен на участок, указанный в п. 1.1, Сторона 2 передает Стороне 1 земельный участок площадью 1,5 га, расположенный в Арзамасском районе, с кадастровым номером 52:01:000000:333.

1.3. Целевое назначение участка, передаваемого Стороной 1, — ведение личного подсобного хозяйства. Целевое назначение участка, передаваемого Стороной 2, — земли промышленности.

1.4. Обмен считается завершённым с момента подписания настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Каждая из Сторон обязуется передать соответствующий участок в течение 3 дней с даты подписания договора.

2.2. Передаваемые участки освобождаются от любых обременений.

2.3. Стороны не несут ответственности за будущие последствия, связанные с использованием участков.

3. Прочие условия

3.1. Стороны договорились не оформлять государственную регистрацию перехода прав собственности, поскольку договор заключается по взаимному согласию и не требует нотариального удостоверения.

3.2. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, решаются путем переговоров. В случае недостижения соглашения — в арбитражном суде г. Арзамаса.

3.3. Настоящий договор составлен в одном экземпляре и хранится у Стороны 2.

4. Подписи сторон

Сторона 1: _____ /Елисеев Н.Г./

Сторона 2: _____ /Баранов Р.И./

20. Составьте проект договора дарения земельного участка.

21. Проанализируйте последствия дарения участка, находящегося в совместной собственности. Нужно ли согласие второго собственника?

22. Заполните таблицу по договору дарения земельного участка.

Понятие		
Существенные условия		
Стороны		
Права и обязанности дарителя	Права	Обязанности
Права и обязанности одаряемого	Права	Обязанности

23. Если даритель заключил письменный договор дарения, по которому обещал передать земельный участок в определенный срок, и умер, не успев передать дар, входит ли обязанность передать дар в наследственную массу? Ответ обоснуйте со ссылкой на законодательство.

24. Найти ошибки в договоре мены земельных участков и исправьте их.

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 12/05-2025

г. Москва 10 мая 2025 г.

Даритель: Иванов Иван Иванович, паспорт серии 1234 № 567890, выдан ОВД г. Москвы 10.05.2015, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Ленина, д. 1, кв. 1, именуемый в дальнейшем «Даритель»,

и

Одаряемый: Петров Петр Петрович, паспорт серии 4321 № 098765, выдан ОВД г. Москвы 20.05.2016, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Мира, д. 10, кв. 10, именуемый в дальнейшем «Одаряемый»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Даритель безвозмездно передает, а Одаряемый принимает в дар земельный участок общей площадью 1 000 кв. м, кадастровый номер 50:10:123456:789, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, СНТ «Березка», участок № 5.

1.2. Земельный участок принадлежит Дарителю на основании договора купли-продажи от 15.04.2020.

1.3. На участке расположены жилой дом и баня, которые также передаются Одаряемому по настоящему договору.

1.4. Даритель гарантирует, что участок обременен сервитутом, но считает, что Одаряемый должен сам выяснить все обременения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Даритель обязуется передать участок в течение одного месяца с даты подписания настоящего договора.

2.2. Одаряемый обязуется оплатить все расходы, связанные с оформлением права собственности.

2.3. Одаряемый обязуется не использовать земельный участок до момента регистрации перехода права собственности.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

3.1. Передача участка осуществляется путем подписания акта приема-передачи, который составляется в устной форме.

3.2. Право собственности возникает у Одаряемого с момента подписания настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре и вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Все споры решаются путем переговоров, а при недостижении согласия — в третейском суде.

5.3. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению.

Подписи сторон:

Даритель: _____ /Иванов И.И./

Одаряемый: _____ /Петров П.П./

25. Прочитайте статью 578 ГК РФ. Смоделируйте ситуации, при которых даритель вправе требовать отмены дарения. Заполните таблицу.

	Ситуация
Злостная неблагодарность одаряемого	
Риск утраты дара	
Банкротство дарителя	
Смерть одаряемого раньше дарителя	

26. Заполните таблицу по договору аренды земельного участка

Понятие		
Существенные условия		
Стороны		
Права и обязанности арендодателя	Права	Обязанности
Права и обязанности арендатора	Права	Обязанности

27. Составьте таблицу прав и обязанностей арендодателя и арендатора

28. Составьте проект договора аренды земельного участка.

29. Составьте план-схему - порядок заключения договора аренды земельного участка.

30. Прочитайте статью 614 ГК РФ и сформулируйте условия договора аренды земельного участка, предусматривающего следующие формы арендной платы.

Форма арендной платы	Условие договора
Твердая сумма, вносится периодически	
Твердая сумма, вносится единовременно	
Доля плодов, продукции, дохода	
Предоставление работ, услуг	
Передача вещи в собственность	
Передача вещи в аренду	
Возложение затрат на улучшение арендованного участка	

31. Прочитайте статью 619 ГК РФ и выпишите основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя.

32. Прочитайте статью 620 ГК РФ и выпишите основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

33. Найти ошибки в уведомлении о расторжении договора и исправьте их.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о прекращении договора аренды земельного участка

г.

Санкт-Петербург

10 июня 2025 г.

От: Иванова Ивана Ивановича

(арендатор, паспорт 1234 № 567890, выдан УМВД России по г. Санкт-Петербургу 12.03.2018, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12)

Кому: ООО «Земля и К»

(арендодатель, ОГРН 1234567890123, ИНН 1234567890, юридический адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Московская, д. 10, офис 25)

Сообщаю, что договор аренды земельного участка, заключенный 15 июня 2023 г., подлежит прекращению с 20 июня 2025 г.

Причины прекращения договора:

1. Невозможность использовать участок по назначению из-за проливных дождей.

2. Личное нежелание продолжать арендные отношения.

Прошу вас:

в течение 3 дней с момента получения настоящего уведомления составить и направить подписанную копию акта передачи земельного участка.

Копию уведомления направляю по электронной почте.

Подпись: _____ /Иванов И.И./

34. Подготовьте извещение об изменении арендной платы. Арендодатель хочет изменить ставку арендной платы в одностороннем порядке. Возможно ли это?

35. Ознакомьтесь с данными из выписки ЕГРН на земельный участок.

1. Кадастровый номер: 50:15:0000000:123

2. Адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский р-н, д. Ивановка, участок 45

3. Площадь: 1200 кв.м

4. Категория земель: земли населенных пунктов

5. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства

6. Правообладатель: Петров Иван Сергеевич

7. Вид права: собственность

8. Документ-основание: Договор купли-продажи от 12.03.2018 № 27/18-П

9. Ограничения прав: не зарегистрированы

А) На основании представленной выписки:

1) Заполните пустой шаблон договора аренды земельного участка.

2) Укажите стороны, объект аренды, срок и размер арендной платы.

3) Определите, требуется ли государственная регистрация договора.

4) Предложите условия возврата участка после окончания аренды.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок

по адресу: _____, кадастровый

номер: _____,
площадью _____ кв.м, категория земель:
_____, разрешенное использование:
_____.

2. СРОК АРЕНДЫ

Срок аренды устанавливается с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Арендная плата составляет _____ руб. в месяц, подлежит уплате не позднее ____ числа каждого месяца.

4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

(Заполнить самостоятельно)

Подписи сторон:

Арендодатель: _____ Арендатор: _____

Б) Представьте, что арендатор построил теплицу и проложил дорожки из плитки на арендованном земельном участке.

1) Определите, являются ли эти улучшения отдельными или неотделимыми.

2) Кто станет собственником таких улучшений после окончания срока аренды?

3) Какой порядок компенсации за такие улучшения должен быть установлен в договоре?

4) Разработайте дополнительное соглашение к договору аренды, в котором будут учтены условия об улучшениях.

36. Сравните: аренду участка, находящегося в частной собственности и аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности. Составьте таблицу отличий: порядок заключения, сроки, основания прекращения.

37. Составьте таблицу максимальных сроков аренды земельных участков. Укажите в таблице категории земель и максимальные сроки аренды по каждому случаю согласно ст. 39.8 ЗК РФ и специальным законам.

Ситуационные задачи

Задача 1. 7 марта 2024 года Иванов (продавец) и Петров (покупатель) заключили договор купли-продажи земельного участка, расположенного в Московской области, с кадастровым номером 50:01:000000:1234, относящегося к категории земель населённых пунктов и предназначенного для индивидуального жилищного строительства.

Стороны подписали договор и передаточный акт, и договорились в течение недели подать заявления в Росреестр для государственной регистрации перехода права собственности от Иванова к Петрову.

На следующий день, 8 марта 2024 года, Иванов внезапно скончался от сердечного приступа.

После его смерти дочь Иванова, Мария, подала заявление о принятии наследства. Петров предъявил ей договор купли-продажи и подписанный акт приёма-передачи, попросив содействовать в регистрации перехода права. Однако Мария отказалась, утверждая, что:

- договор не прошёл государственную регистрацию, а значит, не считается заключённым;
- земельный участок вошёл в состав наследства;
- Петров не может требовать регистрации, поскольку Иванов умер.

Петров подал иск о понуждении к государственной регистрации перехода права собственности. Представитель Марии возражал, заявив, что смерть продавца до регистрации означает утрату юридической силы договора.

Вопросы:

1. Имеет ли договор купли-продажи юридическую силу, если он подписан, но не осуществлена регистрация перехода права собственности?
2. В каком случае договор купли-продажи недвижимости (в т.ч. земельного участка) считается заключённым?
3. Может ли покупатель требовать понуждения к регистрации перехода права в суде?
4. Включается ли земельный участок в состав наследства, если при жизни продавец подписал договор и передал участок по акту?
5. Каким образом нужно решить данную ситуацию?

6. Изменится ли ситуация, если Иванов подписал договор 28 февраля 2023 года, но стороны затянули с регистрацией до 2024 года?

Задача 2. После государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок в СНТ площадью 12 соток, гражданин Павлов, новый собственник, прибыл на место и обнаружил, что существенные элементы благоустройства, ранее находившиеся на участке, исчезли.

До сделки участок рекламировался продавцом — Синицыным — как благоустроенный, с удобствами для круглогодичного проживания. На фото, размещённых в интернете, а также в акте осмотра участка, который был подписан сторонами, фигурировали: металлические ворота на бетонных столбах, капитальная теплица на фундаменте, скважина с насосом, стационарная кованая калитка и садовый навес. Все эти объекты были в наличии при предварительном осмотре.

Однако после оформления сделки и выезда Павлова на участок оказалось, что ворота демонтированы, скважина засыпана, насос увезён, теплица разобрана и вывезена, а пергола исчезла.

Павлов предъявил претензии к Синицыну, на что получил ответ: всё перечисленное — движимое имущество, не являющееся частью предмета купли-продажи, и подлежало изъятию, поскольку отдельно не упоминалось в договоре.

Вопросы:

1. Являются ли указанные объекты (ворота, теплица, насос) частью земельного участка как объекта недвижимости?

2. Как соотносится понятие улучшений с принципом единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов?

3. Какие доводы может привести покупатель в обоснование включения объектов в состав проданного имущества?

4. Каким образом возможно доказать, что объекты предназначались для обслуживания участка и были связаны с ним функционально?

5. Является ли правомерным демонтаж после перехода права собственности?

6. Кто прав в данной ситуации? Какое будет решение?

Задача 3. Между ООО «Ребус» и ОАО «Тор» был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 1 гектар, расположенного в сельской местности Московской области, в границах населенного пункта. Участок имел кадастровый номер, был поставлен на кадастровый учет, и право собственности ООО «Ребус» на него было зарегистрировано.

Стороны подписали договор и направили его на государственную регистрацию перехода права. Однако Росреестр вынес решение об отказе в регистрации, указав сразу несколько оснований:

- покупная цена земельного участка была указана в договоре ниже, чем его кадастровая стоимость;

- к документам, представленным на государственную регистрацию, не был приложен межевой план земельного участка, несмотря на то что продавец разделил сплошным кирпичным забором продаваемый участок на два участка, а также договор, на основании которого продавец в 2017 г. купил этот участок;

- на земельном участке находится, огораживает его и при этом делит на две части кирпичный забор, расположенный на бетонном фундаменте, право собственности на который не зарегистрировано и разрешение на строительство, которого не выдавалось, при том что в договоре купли-продажи не указано, что одновременно с земельным участком продается капитальное сооружение - забор;

- разрешенное назначение отчуждаемого земельного участка определено следующим образом: «для овощеводства и строительства овощехранилища», и при этом разрешение на строительство овощехранилища уже выдано продавцу, в связи с чем покупатель не вправе будет использовать участок в соответствии с разрешенным использованием;

- поскольку участок предназначен для сельскохозяйственных работ, при его продаже должны быть соблюдены положения Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а именно продавец должен был направить в высший исполнительный орган субъекта РФ извещение о намерении продать участок с указанием его цены, размера и других требуемых законом условий, что продавцом не было сделано.

- К документам, поданным на регистрацию, не приложен акт приема-передачи участка, в то время как право собственности не может

быть перерегистрировано на покупателя до передачи участка и подписания акта.

Вопросы:

1. Является ли заниженная цена препятствием для регистрации права собственности? Может ли это быть квалифицировано как мнимая сделка?

2. Обязан ли заявитель прикладывать к заявлению межевой план?

3. Требуется ли при подаче документов договор о приобретении участка продавцом, если его право зарегистрировано в ЕГРН?

4. Является ли забор недвижимым имуществом? Как определяется его правовой режим?

5. Должны ли строения на участке, не указанные в договоре, препятствовать регистрации сделки?

6. Могут ли ранее выданные разрешения на строительство влиять на право покупателя приобрести земельный участок?

7. Подпадает ли данный земельный участок под режим земель сельхозназначения? Нужно ли было уведомлять органы власти субъекта РФ?

8. Является ли отсутствие акта приёма-передачи препятствием для регистрации? Или достаточно факта подписания договора?

9. Какие действия могут быть предприняты покупателем для обжалования отказа?

10. Вправе ли регистратор оценивать юридическую силу сделки и её последствия при отсутствии спора между сторонами?

Задача 4. В июле 2023 года между гражданином Лавровым и гражданкой Денисовой был заключён договор мены земельных участков. Согласно условиям договора:

- Лавров передавал в собственность Денисовой земельный участок площадью 900 кв. м, расположенный в черте города, с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства». Участок имел подъезд к центральной дороге и подключение к инженерным сетям.

- Взамен Денисова обязалась передать Лаврову земельный участок площадью 1100 кв. м, расположенный в садоводческом товариществе, с видом разрешённого использования «для ведения садоводства».

Договор был составлен в письменной форме, стороны подписали акт приёма-передачи, однако ни один из участников не подал документы на регистрацию перехода прав в Росреестр. Через два месяца после подписания договора Лавров решил отказаться от сделки, объяснив своё решение тем, что ему не были известны важные обстоятельства:

- участок Денисовой оказался в зоне санитарной охраны, в отношении него установлен ряд ограничений;
- отсутствовал круглогодичный проезд к участку;
- при осадках участок частично затапливался;
- кадастровая стоимость участка Денисовой была почти в 3 раза ниже кадастровой стоимости участка Лаврова.

Денисова, в свою очередь, заявила, что никакого отказа быть не может, так как стороны подписали договор, имел место обмен, и каждый фактически владеет участком другой стороны.

Спор дошёл до суда.

Вопросы:

1. Считается ли договор мены заключённым, если право собственности не было зарегистрировано в Росреестре?
2. Можно ли признать договор недействительным, если между участками значительная разница в кадастровой стоимости?
3. Является ли несоразмерность объектов достаточным основанием для расторжения договора?
4. Должна ли сторона договора была уведомить контрагента об ограничениях в отношении своего участка?
5. Какие правовые последствия могут наступить в случае отказа одной из сторон от регистрации перехода права собственности?
6. Возможно ли отказаться в одностороннем порядке от договора?
7. Каким образом возможно разрешить данную ситуацию? Кто прав?

Задача 5. 16 января 2021 г. гражданки Крылова и Платонова заключили договор дарения, согласно которому Платонова передает Крыловой в дар земельный участок. В тот же день стороны подписали

акт приёма-передачи и подали совместное заявление в Росреестр о государственной регистрации перехода права собственности на участок. 18 января 2021 г. Платонова умерла.

19 января Росреестр приостановил регистрацию перехода права, а позднее вынес отказ в регистрации, сославшись на то, что «дарение не считается завершённым, так как даритель скончался до момента государственной регистрации».

Хорькова (одаряемая) подала в суд иск об обязании Росреестра зарегистрировать переход права собственности.

Наследник Платоновой и представитель Росреестра возражали, утверждая, что договор носит реальный характер и считается заключённым только с момента передачи вещи (земельного участка), а поскольку регистрация права собственности не состоялась — переход не завершён. Наследник также настаивал, что после смерти дарителя распоряжение имуществом может происходить только в рамках наследственного процесса.

Хорькова утверждала, что фактическая передача уже произошла: она пользовалась участком последние два года, ухаживала за ним, вела садово-огородные работы, а также за свой счёт провела межевание, уплатила налоги и была прописана по адресу, соответствующему участку.

Вопросы:

1. Является ли договор дарения земельного участка реальным или консенсуальным?
2. Может ли смерть дарителя повлиять на действительность заключённого договора дарения?
3. Имеются ли основания для отказа в регистрации перехода права в данной ситуации?
4. Является ли акт приёма-передачи достаточным доказательством фактической передачи участка?
5. Какие доводы Хорькова может использовать для обоснования своего права на земельный участок?
6. Влияет ли на исход дела факт пользования участком, совершения хозяйственных действий и несения расходов?
7. Кто прав в данной ситуации? Как разрешить дело?

Задача 6. В 2013 году гражданин Никитин, владеющий земельным участком площадью 15 соток, расположенным в садоводческом товариществе, пообещал подарить этот участок мальчику Сергею — сыну его давней знакомой Сеницыной. В письменном соглашении, подписанном Никитиным и Сеницыной, действующей в качестве законного представителя Сергея, было указано, что передача участка произойдет после 1 февраля 2020 года при соблюдении следующих условий:

- Сергей закончит школу с медалью;
- Поступит на бюджет в аграрный вуз.

Сергей выполнил все условия. Однако после наступления указанной даты Никитин отказался от исполнения обязательства. Он пояснил, что после смерти брата в 2018 г. к нему переехала племянница с детьми, и теперь он использует участок для подсобного хозяйства. Более того, землю он обустроил за свой счёт — построил теплицу, скважину и хозяйственный сарай.

Сергей обратился в суд с требованием признать за ним право собственности на участок на основании исполнения условий и ранее заключённого соглашения.

Вопросы:

1. Является ли договор обещания дарения земельного участка юридически обязательным?
2. Мог ли Никитин отказаться от дарения по мотивам изменения семейных обстоятельств?
3. Какие правовые последствия наступают при отказе от исполнения обещанного дарения?
4. Может ли суд понудить Никитина к передаче земельного участка?
5. Имеет ли правовое значение факт вложений, совершённых Никитиным на земельном участке?

Задача 7. Автономная некоммерческая организация «Радуга» арендовала у ООО «Профит» земельный участок площадью 0,5 га на срок 11 месяцев для ведения образовательной деятельности на открытом воздухе. Через 10 дней после начала аренды представители арендатора выявили, что участок заболочен, нарушен дренаж, отсутствует

подъезд, и использование участка невозможно. Специалисты-геодезисты подтвердили, что для безопасного и функционального использования необходимы капитальные работы по осушению и выравниванию участка. АНО «Радуга» обратилась к арендодателю с требованием устранить недостатки и временно приостановила оплату арендной платы.

Вопросы:

1. Имеет ли арендатор право требовать устранения недостатков земельного участка?
2. Какие обязанности арендодателя вытекают из ст. 611 ГК РФ применительно к состоянию арендуемой земли?
3. Законны ли действия арендатора по приостановке арендной платы?
4. Возможно ли расторжение договора в одностороннем порядке при сохранении недостатков?
5. Что считается существенным недостатком земельного участка?
6. Должен ли арендатор был осмотреть участок до заключения договора аренды?
7. Кто прав в данной ситуации? Решите дело.

Задача 8. Хозяйственное товарищество «Заря» арендовало у муниципалитета земельный участок, включающий в себя оборудованный пруд, для проведения спортивных мероприятий и тренировок водной команды на сезон с апреля по сентябрь. Однако из-за постоянных дождей и поднятия уровня грунтовых вод береговая зона оказалась подтопленной, а доступ к воде и использование участка стало невозможным. Арендатор перестал оплачивать аренду и потребовал расторжения договора. Муниципалитет потребовал выплаты полной суммы аренды, а также упущенную выгоду.

Вопросы:

1. Может ли арендатор сослаться на непреодолимую силу (форс-мажор) как основание для освобождения от аренды?
2. Является ли временное подтопление обстоятельством, делающим использование земельного участка невозможным?
3. Может ли отсутствие пригодности к использованию считаться основанием для расторжения договора?

4. Имеет ли арендатор право не вносить арендную плату за период неиспользования?

5. Может ли арендодатель требовать упущенную выгоду?

6. Кто прав в данной ситуации? Решите дело.

Задача 9. Между ООО «Коммерс-102» (арендодатель) и ИП Сидоровой был заключён договор аренды части земельного участка площадью 574 кв. м на 12 месяцев. По истечении срока аренды арендатор продолжала пользоваться участком. Арендодатель не выражал возражений. Через три месяца он потребовал немедленного освобождения участка и обратился в суд с иском о признании договора незаключённым, утверждая, что объект аренды был определён недостаточно ясно и арендовать часть земельного участка нельзя, только его целиком.

Вопросы:

1. Может ли часть земельного участка быть самостоятельным объектом аренды?

2. Требуется ли межевание или иная кадастровая индивидуализация арендуемой части?

3. Признаётся ли договор возобновлённым? Если да, на какой срок?

4. В каком порядке арендодатель может прекратить договор аренды?

5. Является ли использование участка после окончания срока основанием для автоматической пролонгации договора?

6. Как нужно решить данную ситуацию?

Задача 10. ООО «Атлант» (арендодатель) и ООО «Ретум» (арендатор) 10 января 2021 года заключили договор аренды земельного участка площадью 0,3 га, расположенного в городской черте, на срок 24 месяца. Земельный участок был предоставлен для размещения объектов некапитального строительства — павильонов сети салонов красоты «Ноготки».

В договоре аренды была предусмотрена возможность арендатора осуществлять обустройство участка за свой счёт. Стороны договорились, что арендатор может установить временные конструкции, провести благоустройство территории (мощение, освещение, озеленение),

оборудовать точки подключения к инженерным сетям (вода, канализация, электричество), а также осуществить установку декоративного ограждения.

Проект благоустройства участка, подготовленный арендаторами, был согласован арендодателем: на проекте стояла подпись директора ООО «Атлант» с пометкой «Согласовано» и дата. Работы были выполнены к маю 2021 года, что подтверждается актом приёмки выполнения работ, подписанным только арендатором и подрядной организацией.

В конце срока аренды (декабрь 2022 года) ООО «Ретум» направило уведомление об отказе от продления аренды, но одновременно заявило требование о компенсации стоимости произведённых благоустроительных работ, указывая, что они являются неотделимыми улучшениями, увеличившими стоимость и функциональность земельного участка.

ООО «Атлант» отказало в компенсации, ссылаясь на следующие обстоятельства:

- На участке предполагается строительство автомойки новым арендатором, который намерен снести плитку, демонтировать инженерные подводки и установить иные объекты.
- Работы носили временный характер и не являются неотделимыми.
- Согласование проекта не означает согласия на выплату компенсации.

ООО «Ретум» подало иск в суд, требуя компенсации затрат и отказываясь освободить участок до её выплаты, ссылаясь на право удержания

Вопросы:

1. Какие улучшения считаются неотделимыми применительно к земельному участку? Применим ли этот термин к временным объектам благоустройства?
2. Требуется ли право на компенсацию прямого согласования сторон в договоре? Какие условия должны быть соблюдены?
3. Подпись арендодателя на проекте благоустройства — является ли это согласием на компенсацию произведённых расходов?
4. Может ли арендатор использовать механизм удержания в отношении земельного участка?

5. Может ли арендодатель в судебном порядке потребовать освобождения участка до решения спора о компенсации?

6. Как влияет последующее изменение планов использования новым арендатором на требование о компенсации?

7. Подлежат ли расходы на установку временных павильонов и озеленение компенсации при прекращении аренды?

8. Имеет ли значение, что арендатор не подписал акт приёма-передачи улучшений арендодателю?

9. Как нужно решить данную ситуацию?

Тесты

1. Что отличает обязательственные правоотношения от вещных?

- а) они действуют в отношении неопределенного круга лиц
- б) они обеспечивают переход прав по универсальному правопреемству
- в) они формируются на основе публичного интереса
- г) они устанавливают обязательство совершить действия имущественного характера

2. Какой характер носит обязательственное правоотношение по своей юридической природе?

- а) абсолютный
- б) относительный
- в) факультативный
- г) алеаторный

3. Какая форма множественности лиц в обязательстве является основной по умолчанию?

- а) активная
- б) долевая
- в) солидарная
- г) субсидиарная

4. В каком случае обязательство может рассматриваться как безвозмездное в отношении земельного участка?

- а) при договоре мены
- б) при купле-продаже

- в) при аренде
- г) при дарении

5. Каков правовой эффект солидарной множественности должников по обязательству, связанному с арендой земельного участка?

- а) каждый обязан исполнить только свою долю
- б) каждый обязан исполнить обязательство полностью
- в) исполнение требует согласия всех участников
- г) исполнение происходит пропорционально

6. Какая разновидность обязательства возникает при причинении вреда земельному участку третьим лицом?

- а) внедоговорное (деликтное)
- б) встречное
- в) альтернативное
- г) компенсационное

7. Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок:

- а) требуется только для участков в границах населённого пункта
- б) необходима только при наличии капитального строения
- в) обязательна во всех случаях
- г) осуществляется до подписания договора

8. Что обязательно должно содержаться в извещении о продаже земельного участка с преимущественным правом покупки?

- а) дата предыдущей сделки с этим участком
- б) сведения о кадастровом инженере
- в) цена, размер, местоположение и срок расчетов
- г) информация о виде разрешенного использования

9. Что происходит с правом на земельный участок при продаже здания, если участок находится в аренде у продавца?

- а) договор аренды прекращается
- б) арендатор обязан освободить участок
- в) право аренды переходит к покупателю на прежних условиях
- г) требуется оформление нового договора аренды

10. Что означает принцип единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости на нем?

- а) право собственности на объект и земельный участок не всегда совпадают
- б) можно продать здание отдельно от земельного участка
- в) права на здание и участок переходят одновременно при заключении договора
- г) можно продать земельный участок отдельно от здания

11. Какие данные обязательно должны быть указаны в договоре купли-продажи земельного участка?

- а) данные о всех предыдущих владельцах
- б) информация о наличии на участке объектов благоустройства
- в) кадастровый номер и описание границ
- г) координаты смежных участков

12. При отсутствии какого условия договор купли-продажи земельного участка считается незаключенным?

- а) условие о порядке расчетов
- б) условие об ответственности сторон
- в) условие о цене
- г) условие о правах и обязанностях сторон

13. Как происходит индивидуализация земельного участка при его продаже?

- а) указание адреса местоположения участка
- б) указание номера участка на схеме
- в) указание кадастрового номера
- г) указание на наличие построек на участке

14. В какой момент право собственности на земельный участок считается возникшим у покупателя?

- а) в момент подписания договора
- б) в момент оплаты участка
- в) в момент регистрации перехода права в ЕГРН
- г) в момент подписания передаточного акта

15. Если стоимость одного из участков при заключении договора мены значительно выше стоимости другого, стороны вправе:

- а) признавать договор ничтожным
- б) требовать индексации кадастровой стоимости
- в) предусмотреть денежную доплату менее ценному участку
- г) предусмотреть дополнительно возможность выкупа земельного участка

16. Какой договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению?

- а) договор мены между двумя коммерческими организациями
- б) договор дарения земельного участка от гражданина к племяннице
- в) договор мены участков между физическими лицами
- г) договор купли-продажи земельного участка

17. Какая ответственность возлагается на дарителя, если он не предупредил одаряемого о скрытом радиоактивном загрязнении почвы?

- а) договор считается незаключённым
- б) даритель несёт деликтную ответственность за причинённый вред
- в) возникает солидарная ответственность дарителя и одаряемого при причинении вреда третьим лицам
- г) ответственность отсутствует, т.к. сделка безвозмездная

18. Право дарителя отменить дарение в случае, если он переживёт одаряемого, должно быть:

- а) удостоверено нотариусом отдельным актом после заключения договора дарения
- б) указано в самом договоре дарения
- в) согласовано с наследниками одаряемого
- г) подтверждено решением суда

19. Дарение земельного участка несовершеннолетнему не достигшему 14 лет допускается при условии, что:

- а) стоимость участка не превышает 1000000 руб.
- б) договор заключает законный представитель одаряемого
- в) даритель — близкий родственник одаряемого
- г) участок относится к землям сельхозназначения

20. При обещании дарения земельного участка в будущем обязанность дарителя прекратится, если:

- а) одаряемый умер до передачи дара
- б) даритель умер ранее одаряемого и не успел передать земельный участок
- в) у дарителя изменилось имущественное положение в лучшую сторону
- г) истёк один год с момента обещания

21. Отказ одаряемого от договора дарения земельного участка:

- а) не допускается законодательством
- б) прекращает обязательство дарителя без компенсации затрат
- в) влечёт обязанность одаряемого возместить расходы дарителя
- г) признаётся недействительным, если договор заключен в письменной форме

22. Что из нижеперечисленного не является обязательным условием договора аренды земельного участка?

- а) указание кадастрового номера земельного участка
- б) указание срока аренды
- в) определение размера арендной платы
- г) указание местоположения земельного участка

23. Какой из нижеуказанных случаев позволяет арендатору потребовать уменьшения арендной платы?

- а) увеличение рыночной стоимости участка
- б) ухудшение условий пользования по вине арендодателя
- в) заключение субаренды
- г) изменение финансового положения

24. Если договор аренды заключен без указания срока, то
- а) договор признается незаключенным
 - б) договор считается заключенным на неопределенный срок
 - в) договор считается заключенным на 1 год
 - г) срок определяется судом

25. К какому типу договора относится договор аренды земельного участка?

- а) односторонне обязывающий
- б) безвозмездный
- в) консенсуальный
- г) реальный

26. Какой срок аренды допускается при предоставлении участка для строительства?

- а) до 3 лет
- б) до 5 лет
- в) от 3 до 10 лет
- г) до 49 лет

27. Что происходит, если после окончания срока аренды арендатор продолжает использовать участок, а арендодатель не возражает?

- а) договор считается аннулированным
- б) договор пролонгируется на тот же срок
- в) договор считается возобновленным на неопределенный срок
- г) требуется оформление нового договора

28. Кто несет ответственность за капитальный ремонт инфраструктуры земельного участка, если иное не установлено договором?

- а) арендатор
- б) арендодатель
- в) муниципалитет
- г) подрядная организация

29. Что происходит с субарендой при признании основного договора аренды недействительным?

- а) субаренда продолжается до окончания срока
- б) субарендатор автоматически становится арендатором
- в) субаренда признается недействительной
- г) субарендатор имеет преимущественное право на участок

30. В течение какого срока арендатор обязан уведомить арендодателя об отказе от договора аренды земельного участка заключенного на неопределенный срок?

- а) не менее чем за один месяц
- б) не менее чем за три месяца
- в) не менее чем за шесть месяцев
- г) в любой момент без предупреждения

31. В каком случае арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды?

- а) если арендатор не внес арендную плату
- б) если арендатор не провел мелиорацию
- в) при неуплате арендной платы более двух раз подряд
- г) при отсутствии использования участка

32. Когда прекращается договор субаренды?

- а) при одностороннем отказе субарендатора
- б) при смене арендатора
- в) при прекращении основного договора аренды, если иное не предусмотрено
- г) при смене собственника земельного участка

33. Если арендатор произвёл неотделимые улучшения земельного участка без согласия арендодателя, он:

- а) имеет право на компенсацию в любом случае
- б) имеет право на компенсацию затрат только в случае согласия арендодателя
- в) вправе требовать компенсации только при наличии указания этого условия в договоре
- г) обязан демонтировать улучшения

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 5. — Ст. 410.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4148.

4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018

Судебная практика

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. — 2005. — № 5.

2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. — 2011. — № 9.

3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» // Российская газета. — 2020. — № 136. — 25 июня.

4. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2021) (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2022. — № 4.

Рекомендуемая литература

1. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем введение в российское право недвижимости: электронное издание. — Москва: М-Логос, 2017. — 80 с.

2. Гражданское право. Особенная часть: учебник / Н. В. Багрова, Т. Ю. Барিশпольская, Р. С. Бевзенко и др.; под ред. Е. С. Болтановой. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 583 с

3. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 3 / отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: Статут, 2023.

4. Гришаев С. П., Свит Ю. П., Богачева Т. В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая // СПС КонсультантПлюс. — 2021.

5. Жмурко С. Е. Земельный участок: как грамотно распорядиться. — Москва: Редакция «Российской газеты», 2021. — Вып. 11. — 160 с.

6. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

7. Танага А. Н. Момент заключения договора в российском гражданском праве: монография. — Москва: Проспект, 2023. — 120 с.

8. Томтосов А. А. Цена гражданско-правового договора: монография. — Москва: Юстицинформ, 2023. — 208 с.

Тема 4. ЗАЛОГ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вопрос 1. Понятие и правовая природа залога

Вопрос 2. Общие условия и особенности установления ипотеки на земельные участки

Вопрос 3. Договор ипотеки земельных участков

Вопрос 4. Обращения взыскания на земельный участок по договору ипотеки

Вопрос 1. Понятие и правовая природа залога

Залог, как один из классических способов обеспечения исполнения обязательств, занимает важное место в системе гражданско-правовых средств защиты интересов кредитора.

Залог - правоотношение, в силу которого кредитор (залогодержатель) вправе получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного обязательства.

Сущность залога заключается в том, что должник или третье лицо обособляет в составе своего имущества определённую вещь (в том числе земельный участок) в целях обеспечения исполнения обязательства перед кредитором. В случае нарушения обязательства кредитор получает право удовлетворения своих требований из стоимости этой вещи с приоритетом перед иными кредиторами. Таким образом, залог служит юридическим механизмом перераспределения риска неисполнения обязательства, усиливая правовую защиту интересов кредитора.

Залог имеет акцессорный характер, что означает его производность от основного обязательства. Он возникает и прекращается одновременно с последним и следует за ним при уступке права требования, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Объём требований, подлежащих удовлетворению за счёт предмета залога, определяется объёмом основного обязательства, а реализация залогового права невозможна при отсутствии оснований для взыскания долга по основному обязательству.

Залогодателем может выступать как сам должник по обеспеченному обязательству, так и третье лицо (поручитель-залогодатель). В случае участия третьего лица, залогодержатель приобретает право требования к обоим участникам: по основному обязательству — к должнику, по обеспечительному — к залогодателю.

Залоговое правоотношение возникает между залогодержателем — кредитором по основному обязательству, и залогодателем — должником или третьим лицом, предоставившим имущество в залог. Предметом залога могут выступать только такие объекты гражданских прав, которые допускаются к обороту, в частности вещи и имущественные права, обладающие отчуждаемостью. Земельные участки, в силу их особого правового режима, могут быть предметом залога при соблюдении установленных законом условий, в том числе связанных с категорией земли и видом разрешённого использования.

По общему правилу, заложенное имущество остаётся во владении залогодателя. Однако в отдельных случаях имущество может быть передано залогодержателю. В отношении движимых вещей такая форма называется залогом (ручным залогом), что, однако, неприменимо к недвижимому имуществу, в том числе к земельным участкам.

Следует учитывать, что термин «залог» используется в нескольких значениях:

1) как правовой институт — совокупность норм, регулирующих обеспечение исполнения обязательств посредством залога;

2) как договор — юридический акт, порождающий обязательственные отношения между сторонами;

3) как вещное право — ограниченное право залогодержателя на имущество залогодателя.

Правовая природа залога обусловлена сочетанием двух элементов: обязательственного и вещного. С одной стороны, залог возникает в силу заключённого соглашения между кредитором и должником (либо третьим лицом — залогодателем), то есть в рамках обязательственного правоотношения. С другой стороны, залог порождает у залогодержателя ограниченное вещное право на имущество, принадлежащее другому лицу, что позволяет квалифицировать его как вещное право в классическом смысле.

Право залога обладает ключевыми признаками вещного права, среди которых:

1. Вещно-правовые правомочия залогодержателя. Залогодержатель в ряде случаев имеет возможность распоряжаться предметом залога, в том числе реализовать его в порядке, установленном законом или договором, а в предусмотренных случаях — и присвоить его себе. Кроме того, договор может предусматривать право залогодержателя владеть и пользоваться предметом залога.

2. Свойство следования. Залоговое право сохраняется при переходе права собственности на заложенную вещь к другому лицу. Новый собственник становится залогодателем без необходимости дополнительного согласования.

3. Защита от посягательств третьих лиц. Если предмет залога передан залогодержателю, он вправе использовать вещно-правовые способы защиты (виндикационный и негаторный иски) против любого нарушителя, включая самого залогодателя.

Но несмотря на тесную связь с обязательственным правом, право залога является абсолютным, поскольку обеспечивает защиту интересов залогодержателя перед неограниченным кругом лиц.

Право залога ограничивает правомочия залогодателя. Без согласия залогодержателя залогодатель не вправе отчуждать предмет залога, если иное не установлено законом или договором. Однако залог не ли-

шает залогодателя его вещных прав: он сохраняет возможность владения и пользования заложенным имуществом, если это не нарушает интересы залогодержателя. Кроме того, допускается передача имущества в аренду и установление последующего залога, при условии, что такие действия не снижают ценности предмета залога без согласия залогодержателя.

Право залога у залогодержателя может возникать как в силу соглашения сторон, так и на основании иных юридических фактов, прямо предусмотренных законом (залог на основании закона). Залог, возникающий на основании закона, применяется, как правило, в целях защиты интересов кредиторов, так, например, возникает право залога у кредитора-продавца, в случае продажи вещи к в кредит.

Право залога может возникать и в отношении различных видов имущества. В зависимости от объекта выделяют несколько видов залогов, каждый из которых имеет свои особенности.

Залог движимого имущества (залог автомобилей, оборудования, товаров и прочих вещи, не относящиеся к недвижимости). Залог движимого имущества обычно не требует обязательной государственной регистрации. Право залога возникает с момента заключения соответствующего договора и является широко используемой формой обеспечения.

Залог недвижимого имущества (ипотека). Особенностью залога недвижимости является обязательная государственная регистрация права залога (ипотеки), которая является юридическим фактом возникновения данного права. Право залога на недвижимое имущество возникает только с момента такой регистрации, что отличает его от залога движимого имущества. В отношении земельных участков залог (ипотека) имеет свои особенности, связанные с земельным законодательством и режимом оборота земель.

Залог прав (требований). Помимо вещей, в залог могут передаваться права требования и иные имущественные права. В частности, к залогу прав относятся залог права аренды земельного участка, залог доли в уставном капитале общества и другие имущественные права.

Таким образом, залог представляет собой сложное правовое явление, обладающее двойственной природой и исполняющее ключевую функцию обеспечения надлежащего исполнения обязательств в гражданском обороте.

Вопрос 2. Общие условия и особенности установления ипотеки на земельные участки

Ипотека, как разновидность залога, представляет собой способ обеспечения исполнения обязательств, при котором предметом залога выступает недвижимое имущество. К числу таких объектов относятся, в том числе, земельные участки, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы, а также иные объекты, признанные недвижимым имуществом в силу закона.

Залогодателем земельного участка может быть только лицо, обладающее необходимым правом на имущество. Прежде всего, это собственники земельных участков. Субъекты иных вещных прав могут быть ограничены в праве передавать имущество в залог или лишены этой возможности вовсе.

При этом залогодателем может быть не только должник по основному обязательству, но и третье лицо. В такой ситуации кредитор становится участником двух обязательственных отношений — по основному обязательству и залоговому — с разными субъектами и может предъявлять требования к каждому из них в рамках соответствующих договоров.

Предметом ипотеки может выступать земельный участок находящийся в гражданском обороте. Это означает, что:

- Во-первых, земельный участок должен быть не изъят из оборота и не ограничен в обороте.
- Во-вторых, земельный участок должен быть индивидуально определен (иметь установленный кадастровый номер и границы, внесенные в ЕГРН), а у залогодателя должно быть вещное право (чаще всего — право собственности) для его передачи в залог.
- В-третьих, на земельном участке не должно быть законодательного запрета на обременение ипотекой. Например, по общему правилу не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако имеются и исключения.

Часть земельного участка тоже может выступать предметом ипотеки при соблюдении следующих условий:

- соблюдение минимальных размеров участка, определяемых нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;

- возможность раздела участка в натуре без изменения его правового назначения и без утраты его функционального использования.

Таким образом, если земельный участок делим, а выделяемая часть соответствует установленным нормам, законодательство допускает установление ипотеки на такую часть.

Необходимо разграничивать понятия доли в праве общей собственности и части земельного участка. Доля представляет собой абстрактную идеальную часть в праве, а не конкретную физическую часть участка. Земельная доля может быть предметом ипотеки.

В случаях общей долевой собственности каждый участник вправе заложить свою долю без согласия других участников. Напротив, при совместной собственности требуется согласие всех собственников.

При установлении ипотеки на земельный участок право залога распространяется также на находящиеся на нём здания и сооружения, принадлежащие залогодателю.

Залогодатель вправе возводить на заложенном участке здания и сооружения без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено ипотечным договором. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

В случае если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка.

В соответствии с гражданским законодательством, в случаях, когда земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор вправе также отдать свои арендные права в залог (ипотеку) на срок, не превышающий срока действия до-

говора аренды. Однако такая ипотека требует соблюдения определённых условий, различающихся в зависимости от формы собственности на участок.

Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, арендатор может передать в залог право аренды только с согласия собственника. Исключение предусмотрено для случаев, когда срок аренды превышает пять лет: в таких ситуациях залог допускается без предварительного согласия собственника, но при обязательном его уведомлении. Важно учитывать, что залог арендного права прекращается одновременно с прекращением аренды земельного участка, если иное не установлено законом или договором.

Залогодержателем земельного участка может быть одно или несколько лиц, поскольку один и тот же предмет залога может быть передан в залог неоднократно. Такая ситуация именуется последующим залогом или перезалогом. При этом требования последующего залогодержателя удовлетворяются после удовлетворения требований предшествующих залогодержателей — это реализует принцип старшинства залоговых прав.

Изменение характеристик предмета ипотеки — например, уточнение границ земельного участка, выявленное при проведении кадастровых работ — не влечет прекращения ипотеки. Залог прекращается в случае гибели имущества или прекращения права, если залогодатель не воспользовался правом на замену или восстановление предмета залога. При этом уточнение границ земельного участка или изменение его кадастровых характеристик не означает его утраты как объекта права, следовательно, не прекращает ипотеку.

Таким образом, при установлении ипотеки на земельный участок должны быть соблюдены как формальные условия (оборотоспособность объекта, надлежащее правовое основание, регистрация), так и материально-правовые ограничения, предусмотренные гражданским и земельным законодательством.

Вопрос 3. Договор ипотеки земельных участков

Договор ипотеки земельного участка представляет собой основу регулирования отношений залога недвижимости. Как и любой залог, ипотека выполняет функцию обеспечения исполнения обязательства

перед залогодержателем путём предоставления последнему преимущественного права удовлетворения за счёт стоимости заложенного имущества. В силу своей природы ипотека, как особая правовая конструкция требует соблюдения установленных законом условий формы, содержания и государственной регистрации.

Договор ипотеки земельного участка должен быть заключён в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами. Однако особое значение придается его государственной регистрации, поскольку именно с момента такой регистрации возникает право залога. Несоблюдение установленных требований к форме договора и его регистрации влечет его недействительность.

Одним из ключевых требований к договору об ипотеке, закрепленным в законодательстве, является наличие в нем всех существенных условий. Именно их согласование определяет факт заключенности договора. В случае отсутствия хотя бы одного из таких условий договор считается незаключенным и не влечет правовых последствий. К числу существенных условий договора об ипотеке относятся: 1) предмет ипотеки, 2) оценка предмета ипотеки, 3) существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Однако закон не содержит конкретного разъяснения, что именно следует понимать под «достаточным для идентификации» описанием.

Как было рассмотрено в предыдущих темах, для индивидуализации земельного участка требуется указание признаков, позволяющих точно установить его границы, площадь, вид разрешенного использования, наличие обременений и т.д. Условие о предмете ипотеки считается согласованным, если его описание в договоре соответствует сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме индивидуализирующего описания, договор ипотеки должен содержать сведения о праве залогодателя на соответствующий земельный участок, а также дата государственной регистрации и номер регистрации этого права залогодателя в Едином государственном реестре недвижимости.

Нередко возникают ситуации, когда собственник изменяет параметры объекта недвижимости, находящегося в залоге, уже после заключения договора ипотеки. Такие изменения могут повлечь:

- невозможность обращения взыскания на измененный объект, если описание в договоре и фактическое состояние объекта не совпадают;
- прекращение залога при утрате идентифицирующих признаков предмета залога;
- юридические споры о границах действия ипотеки.

Вместе с тем, изменение характеристик предмета ипотеки само по себе не прекращает залог.

Закон не требует внесения изменений в договор в случае модификации предмета ипотеки, равно как и повторной регистрации. Изменение собственником параметров недвижимого имущества, находящегося в залоге, не влечет прекращения обременения. Таким образом, изменение идентифицирующих признаков земельного участка не влечет прекращения ипотеки, если сохраняется правовая или экономическая преемственность объекта.

Оценка предмета ипотеки осуществляется по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

Залоговая стоимость земельного участка устанавливается соглашением сторон, при этом законодатель не предлагает обязательной методики расчета. Как правило, используют рыночную стоимость участка, но с применением понижающего залогового коэффициента. На размер такого коэффициента влияет:

- ликвидность объекта;
- его категория и качество;
- наличие дополнительных обеспечительных инструментов.

Залоговая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения по соглашению залогодателя с залогодержателем может быть определена исходя из его кадастровой стоимости без проведения оценки рыночной стоимости такого земельного участка.

Договор ипотеки должен включать согласованную сторонами залоговую стоимость, поскольку это влияет на пределы удовлетворения требований залогодержателя.

Существенным условием договора об ипотеке также является указание на существо, размер и срок исполнения обязательства, которое обеспечивается залогом. Ипотека может обеспечивать исполнение различных обязательств — не только по кредитному договору, но и по иным договорам (займа, подряда, аренды и т.д.), а также обязательств, вытекающих из причинения вреда или неосновательного обогащения.

Если в договоре ипотеки не указаны проценты, обеспечиваемыми требованиями считается только сумма основного долга.

Также следует отметить, что:

- при обеспечении обязательства с переменной суммой (например, лимит по кредитной линии) необходимо включить в договор условия, позволяющие определить эту сумму в будущем;
- при обеспечении обязательства с частичным исполнением — указать периодичность платежей, их размер или порядок определения;
- срок исполнения обязательства также должен быть обозначен в договоре, либо подлежать определению в порядке, предусмотренном законом.

В договоре ипотеки земельного участка необходимо учитывать не только условия, касающиеся индивидуализации предмета залога, оценки и характера обеспечиваемого обязательства, но и режим владения и пользования заложенным имуществом, а также распределение рисков его утраты и обязанности по обеспечению сохранности.

По общему правилу, заложенное имущество, в том числе земельный участок, остаётся у залогодателя, если иное не предусмотрено договором. Однако допускается и передача предмета залога во владение залогодержателю — такая разновидность залога именуется залогом. В зависимости от того, у какой из сторон остаётся предмет ипотеки, изменяется и круг обязанностей по его сохранности, порядку страхования, а также допустимости его использования в период действия договора залога.

Ипотека, как разновидность залогового обязательства, может изменяться и прекращаться по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Эти изменения могут затрагивать как субъектный состав залогового правоотношения, так и предмет залога или объём обеспечиваемого требования. Кроме того, закон устанавливает закрытый перечень оснований прекращения ипотеки, включая случаи исполнения обязательства, обращения взыскания, консолидации и др.

Изменение залогового правоотношения может произойти вследствие изменения его сторон, предмета или объёма удовлетворения залогодержателя.

Замена залогодержателя происходит автоматически в случае перехода обеспечиваемого требования к новому кредитору. Акцессорный характер залогового права исключает его принадлежность лицу, не являющемуся кредитором по обеспеченному требованию. Поэтому изолированная уступка этого требования влечёт за собой прекращение права залога.

Замена залогодателя наступает при переходе предмета залога в собственность другого лица, которое становится новым залогодателем. Если предмет залога попадает в собственность нескольких лиц (например, при наследовании), они становятся солидарными залогодателями.

Замена предмета залога осуществляется по соглашению сторон. При трансформации предмета залога в иной объект право залога автоматически возникает в отношении нового объекта, полученного залогодателем. В случае гибели или повреждения заложенной вещи залогодатель получает право на замену предмета залога равноценным имуществом. При отказе залогодателя заменить утраченный или повреждённый предмет залога залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

Изменение объёма удовлетворения залогодержателя происходит вследствие изменения объёма обеспечиваемого требования. Если объём этого требования был увеличен по соглашению кредитора и должника, не являющегося залогодателем, то для изменения залогового правоотношения необходимо согласие залогодателя.

Типичными основаниями прекращения залогового правоотношения выступают:

- 1) прекращение обеспеченного залогом обязательства;
- 2) продажа заложенного имущества с торгов либо его обращение в собственность залогодержателя;
- 3) консолидация, т. е. совпадение залогодержателя и залогодателя в одном лице (например, вследствие приобретения предмета залога по наследству);
- 4) приобретение заложенного имущества добросовестным приобретателем за возмездную плату, если он не знал и не должен был знать о залоге (подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ).

Таким образом, изменение и прекращение ипотеки земельного участка регулируется нормами о залоге, с учётом особенностей недвижимого имущества. Эти механизмы обеспечивают баланс интересов залогодержателя, стремящегося к стабильности обеспечения, и залогодателя, в распоряжении которого находится объект залога.

Вопрос 4. Обращение взыскания на земельный участок по договору ипотеки

Обращение взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, представляет собой правовой механизм удовлетворения требований залогодержателя за счет стоимости заложенного имущества. Особенности правового режима земельного участка как объекта недвижимого имущества обуславливают специфику порядка обращения взыскания.

Правовым основанием для обращения взыскания является неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного залогом обязательства по вине должника. При этом нарушение признается значительным, если оно соответствует хотя бы одному из следующих критериев:

- сумма неисполненного обязательства превышает 5% стоимости предмета залога;
- просрочка исполнения составляет более трех месяцев.

Если ни один из критериев не выполнен, суд откажет в удовлетворении иска об обращении взыскания.

Обращение взыскания на заложенное имущество, включая земельный участок, может осуществляться в судебном или во внесудебном порядке.

Судебный порядок обращения взыскания является общим и предполагает подачу иска залогодержателем в суд. Он основан на принципах судебной защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений.

Судебный порядок применяется:

- по умолчанию, если стороны не предусмотрели иное;
- в случаях, прямо установленных законом (например, если залогодатель признан безвестно отсутствующим либо предметом залога является культурное имущество).

Внесудебный порядок обращения взыскания возможен только при наличии соглашения сторон. Такое соглашение может быть:

- включено в сам договор залога;
- оформлено в виде отдельного договора;
- заключено до или после возникновения оснований для обращения взыскания.

Для ипотеки внесудебный порядок допустим только при наличии:

- нотариально удостоверенного договора;
- закладной, содержащей условие о внесудебном порядке.

Внесудебный порядок не допускается, если предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке, или если предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения на котором отсутствуют здание, строение, сооружение.

Если основания, исключающие внесудебный порядок, существовали на момент заключения соглашения, оно будет считаться ничтожным. Если такие обстоятельства возникли позднее, соглашение прекращается в силу невозможности исполнения.

Соглашение о внесудебном порядке должно содержать:

- способ реализации имущества;
- информацию о стоимости имущества или порядке её определения.

Реализация предмета ипотеки во внесудебном порядке осуществляется следующими способами:

1. Самостоятельно залогодержателем — в порядке, предусмотренном соглашением;
2. С привлечением судебного пристава-исполнителя — в рамках исполнительного производства (если исполнение происходит в рамках уже выданного исполнительного документа).

Общим правилом является реализация имущества через публичные торги (открытый аукцион). Закрытые торги допустимы только в случаях, предусмотренных законом.

Вне зависимости от порядка обращения взыскания, основным способом реализации заложенного имущества является публичная продажа (торги) по правилам, установленным ст. 350.2 ГК РФ. Кроме того, допускаются и альтернативные способы реализации:

- оставление предмета залога за залогодержателем;
- прямая продажа залогодержателем третьему лицу.

Последние способы возможны при условии, что залогодателем является индивидуальный предприниматель или юридическое лицо и стороны прямо согласовали их в договоре.

Для облегчения внесудебной реализации имущества возможна исполнительная надпись нотариуса, которая заменяет решение. На её основании судебный пристав-исполнитель производит изъятие имущества и его передачу кредитору для реализации.

Если одна из сторон нарушает условия соглашения о внесудебном порядке, другая сторона вправе:

- обратиться в суд с требованием о переходе к судебному порядку обращения взыскания;
- залогодержатель вправе обратиться в суд за взысканием даже при отсутствии нарушений, если считает это необходимым.

При судебном обращении взыскания реализация имущества производится в рамках исполнительного производства через публичные торги.

В отличие от большинства объектов гражданских прав, на которые может быть обращено взыскание, для реализации взыскания на земельный участок в большинстве случаев требуется получение судебной санкции. Это делает судебную процедуру обязательной и исключает возможность обращения взыскания во внесудебном порядке, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом или договором об ипотеке.

Продажа имущества по решению суда осуществляется с участием судебного пристава-исполнителя. При этом суд вправе, учитывая обстоятельства дела и по просьбе залогодателя, отсрочить продажу имущества на срок до одного года. Наиболее распространенным способом является продажа имущества с публичных торгов, проводимых в форме аукциона. Начальная цена продажи определяется в судебном решении.

Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

1. Суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости земельного участка, за исключением расходов по охране и реализации имущества. При наличии обязательств в виде процентов суд обязан конкретизировать:

- сумму основного долга, на которую начисляются проценты;
- размер процентов;
- период, за который производится начисление процентов.

Индивидуализирующие признаки заложенного земельного участка:

- его наименование (категория земель и разрешённое использование);
- местоположение;
- кадастровый номер или номер записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

2. Способ и порядок реализации земельного участка. Если между залогодателем и залогодержателем заключено соглашение, предусматривающее внесудебный порядок обращения взыскания и реализацию имущества, суд должен учитывать условия такого соглашения. При отсутствии согласованного порядка применяется реализация участка через публичные торги (аукцион).

3. Начальную продажную цену земельного участка при его реализации. Суд устанавливает цену:

- либо по соглашению сторон, достигнутому в судебном процессе;
- либо самостоятельно при наличии спора;
- на основании отчёта оценщика — в размере 80% от рыночной стоимости участка, определённой в отчёте. Меры по обеспечению сохранности земельного участка до момента его реализации. В ряде случаев требуется обеспечение недопущения ухудшения состояния участка (например, защита от эрозии, незаконного использования, порчи плодородного слоя и т.п.).

Особые условия публичных торгов, если предметом ипотеки является земельный участок, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения. Такие условия могут включать, в частности, ограничение круга участников торгов, требования к покупателям о наличии статуса сельхозтоваропроизводителя и иные меры, направленные на сохранение целевого использования участка.

4. Меры по обеспечению интересов сельхозпроизводителя, использующего заложенный земельный участок. Суд обязан учесть:

- сезонный характер сельскохозяйственного производства;
 - зависимость от природно-климатических условий региона;
 - возможность получения дохода производителем сельхозпродукции по завершении текущего цикла аграрных работ.
- Цель данных мер — минимизация ущерба для действующего сельхозпроизводства.

Если стоимость реализованного имущества недостаточна для полного удовлетворения требований кредитора, оставшаяся часть требований может быть взыскана в общем порядке, за счет иного имущества должника. При этом оставшиеся после исполнения обязательства денежные средства подлежат возврату залогодателю.

Закон закрепляет преимущественное право залогодержателя на удовлетворение из стоимости предмета залога по сравнению с другими кредиторами должника. Этот приоритет применяется:

- при исполнительном производстве;
- при ликвидации юридического лица;
- при конкурсном производстве в рамках дел о банкротстве.

В случае, если публичные торги признаны несостоявшимися, законом предусмотрены следующие механизмы:

После первых несостоявшихся торгов: залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести предмет залога, зачтя свои требования в счет покупной цены.

После повторных несостоявшихся торгов: залогодержатель может оставить предмет залога за собой, оценив его не более чем на 10% ниже начальной цены, установленной для повторных торгов.

Процедура обращения взыскания на земельный участок по договору ипотеки представляет собой правовой институт, в котором сочетаются механизмы защиты интересов кредитора и гарантии соблюдения прав залогодателя. Обращение взыскания на земельный участок по ипотеке подчиняется общим нормам о залоге, но обладает рядом специфических черт, обусловленных природой объекта, необходимостью соблюдения публичных интересов, а также балансом прав участников правоотношения. Для обеспечения законности процедуры требуется не

только формальное соблюдение установленных правил, но и учёт фактических обстоятельств, включая правовой статус участка, цель его использования и характер обязательства, обеспеченного ипотекой.

Контрольные вопросы

1. Что представляет собой залог как способ обеспечения обязательств в гражданском праве?
2. Чем залог отличается от других способов обеспечения обязательств?
3. Как соотносятся обязательственное и вещное содержание залогового правоотношения?
4. Каков механизм удовлетворения требований залогодержателя за счет предмета залога?
5. Какие принципы лежат в основе правового регулирования залога?
6. В чем заключается акцессорность права залога?
7. Может ли быть обеспечено залогом обязательство, которое еще не возникло?
8. Каковы последствия гибели предмета залога?
9. Чем отличается заклад от классического залога без передачи имущества?
10. Какие требования предъявляются к предмету ипотеки в виде земельного участка?
11. Какие земельные участки не могут быть предметом ипотеки?
12. Может ли быть установлен залог прав аренды земельного участка?
13. В каких случаях допускается залог прав аренды без согласия собственника?
14. В чем особенность ипотеки земель, находящихся в общей собственности?
15. Каковы особенности залога земельного участка, на котором находятся здания?
16. Что происходит с правом ипотеки при перераспределении или разделе земельного участка?
17. Какие ограничения установлены при залоге участков из земель сельхозназначения?
18. Какова правовая судьба зданий, построенных на заложенном участке?

19. В каких случаях ипотека распространяется на здания, построенные залогодателем?

20. В какой форме заключается договор ипотеки земельного участка?

21. Какие последствия влечет несоблюдение формы договора ипотеки?

22. Является ли государственная регистрация обязательной для договора ипотеки?

23. Какие существенные условия должны быть указаны в договоре ипотеки земельного участка?

24. Как описывается предмет в договоре ипотеки земельного участка?

25. Должны ли стороны указывать в договоре основание права залогодателя?

26. Как определяется оценка земельного участка при ипотеке?

27. Какие существуют основания для возникновения залога земельного участка?

28. Каковы правовые основания для обращения взыскания на предмет ипотеки?

29. В каком порядке возможно обращение взыскания на предмет залога?

30. В каких случаях судебный порядок обращения взыскания является обязательным?

31. Что необходимо для внесудебного обращения взыскания?

32. Какие особенности характерны для внесудебного порядка обращения взыскания по договору ипотеки земельного участка?

33. Как влияет категория земельного участка на возможность внесудебного взыскания?

34. В каких формах может быть заключено соглашение о внесудебном порядке?

35. Может ли соглашение быть заключено после возникновения основания для взыскания?

36. Какие сведения обязательно должны содержаться в соглашении о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога?

37. Какие способы реализации предмета ипотеки предусмотрены во внесудебном порядке?

38. Каково значение исполнительной надписи нотариуса в механизме внесудебного взыскания?

39. Каковы последствия нарушения условий соглашения о внесудебном порядке взыскания одной из сторон?

40. Каковы особенности судебного порядка обращения взыскания на земельный участок?

41. Какие действия обязан совершить суд при рассмотрении иска об обращении взыскания?

42. Можно ли обратить взыскание на участок, находящийся в аренде?

43. Что означает принцип единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости на нём?

44. Как суд определяет стоимость земельного участка при обращении взыскания?

45. Какие меры по сохранности имущества до момента реализации может установить суд?

46. В чём особенности публичных торгов при реализации заложенного земельного участка?

47. Чем конкурс отличается от аукциона при продаже участка?

48. Как регулируется повторная реализация имущества при несостоявшихся торгах?

49. В каких пределах залогодержатель вправе оставить имущество за собой?

50. Что происходит с остатком денежных средств после реализации имущества?

Практические задания по теме

1. Составьте сравнительную таблицу судебного и внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога.

2. Заполните таблицу по договору ипотеки земельного участка.

Понятие		
Существенные условия		
Стороны		
Права и обязанности залогодателя	Права	Обязанности
Права и обязанности залогодержателя	Права	Обязанности

3. Найдите в ЗК РФ нормы, ограничивающие возможность установления ипотеки земельных участков. Приведите не менее 3-х примеров.

4. Найдите и выпишите нормы ГК РФ, регулирующие залог, и нормы ЗК РФ, относящиеся к ипотеке земельных участков.

5. Выделите особенности ипотеки при залоге арендного права на земельный участок. Оформите в виде тезисов.

6. Предложите пример описания предмета ипотеки, соответствующий требованиям к индивидуализации земельного участка.

7. Разработайте алгоритм действий залогодержателя при невыполнении заемщиком обязательства.

8. Составьте проект договора ипотеки земельного участка.

9. Разработайте глоссарий (не менее 10 терминов), раскрывающих ключевые понятия темы (например, «договор ипотеки земельного участка», «залог», «обращение взыскания»).

10. Проанализируйте сведения из таблиц и определите, может ли земельный участок быть предметом ипотеки.

Таблица. 1 Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	33:22:021067:7
Дата присвоения кадастрового номера	03.11.2004
Форма собственности	Частная
Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Владимирская область, г.о. город Владимир, г Владимир, ул 7-я Линия, з/у 11
Площадь, кв.м	6596
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под жилую застройку Индивидуальную
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	5339402.04
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность №33-33-01/009/2011-089 от 28.01.2011 Общая долевая собственность №33-33-01/073/2010-281 от 17.11.2010 Общая долевая собственность №33:22:021067:7-33/001/2017-1 от 20.10.2017

Таблица 2. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	33:11:080315:58
Дата присвоения кадастрового номера	16.11.2005
Форма собственности	Частная
Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	обл. Владимирская, р-н Судогодский, снт Дорожник, участок 59
Площадь, кв.м	700
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения садоводства
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	59514.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 33-33-16/017/2008-073 от 08.12.2008

Таблица 3. Сведения об объекте недвижимости

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	33:11:090407:124
Дата присвоения кадастрового номера	08.10.2008
Форма собственности	Муниципальная

Характеристика объекта	
Адрес (местоположение)	обл. Владимирская, р-н Судогодский, д. Пеньки. МО Головинское сельское поселение
Площадь, кв.м	802585
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения.
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	1115593.15
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.12.2022
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 33:11:090407:124-33/030/2018-2 от 13.09.2018 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Аренда №33:11:090407:124-33/062/2023-8 от 29.12.2023 №33:11:090407:124-33/062/2023-9 от 29.12.2023 №33:11:090407:124-33/054/2024-10 от 27.02.2024

11. Составьте таблицу: «Особенности залога прав аренды земельного участка».

12. Подготовьте развернутое заключение о правовом режиме последующего залога одного и того же земельного участка.

13. Подготовьте проект уведомления залогодателя залогодержателю об изменении характеристики земельного участка, находящегося в залоге.

14. Найти ошибки в договоре купли-продажи земельного участка и исправить их.

ДОГОВОР ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Екатеринбург

15 марта 2024 года

Залогодатель: Гражданин Иванов Иван Иванович, 1990 года рождения, зарегистрированный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 45, кв. 18, паспорт 66 11 № 123456, выдан УФМС России по Свердловской области 12.08.2010 г.

Залогодержатель: Общество с ограниченной ответственностью «КредитПлюс», ОГРН 1026600001111, ИНН 6670001111, юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 10, в лице менеджера Петрова Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности от 10.02.2024.

Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В обеспечение обязательств по договору займа от 12 марта 2024 г. № 01-3, заключённому между Залогодателем и Залогодержателем, Залогодатель передаёт земельный участок площадью 1200 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, Первоуральский район, д. Большой Исток, участок без номера.

1.2. На участке расположено жилое здание, принадлежащее Залогодателю.

1.3. Земельный участок не зарегистрирован в ЕГРН, однако используется Залогодателем более 15 лет.

2. Стоимость предмета ипотеки и оценка

2.1. Стороны оценивают заложенный земельный участок в размере 150 000 рублей, без приложения отчета об оценке.

2.2. Залоговая стоимость определяется Залогодержателем самостоятельно по внутренней методике.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Залогодатель обязан нести ответственность за утрату участка, независимо от вины.

3.2. Залогодержатель вправе распоряжаться заложенным земельным участком по своему усмотрению до исполнения обязательства.

4. Обращение взыскания

4.1. В случае неисполнения обязательства по основному договору Залогодержатель вправе в течение 5 дней обратиться в суд для обращения взыскания на предмет ипотеки.

4.2. Стороны договорились, что обращение взыскания может быть осуществлено исключительно во внесудебном порядке.

4.3. С согласия сторон допускается продажа заложенного участка на открытом рынке, без учета кадастровой стоимости.

5. Прочие условия

5.1. Договор считается заключённым и вступает в силу с момента подписания сторонами.

5.2. Договор составлен в двух экземплярах: один для Залогодателя, другой — для нотариуса.

Залогодатель:

Иванов И.И. (подпись)

Залогодержатель:

Петров А.Н. (подпись)

Ситуационные задачи

Задача 1. Между Ковригиным (займодавцем) и Деньгиным (зёмщиком) был заключён договор займа крупной суммы денежных средств. В обеспечение исполнения обязательств Деньгин предложил передать в ипотеку следующие принадлежащие ему земельные участки:

1. Земельный участок, находящийся в индивидуальной собственности, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, с расположенным на нём жилым домом, в котором постоянно проживает его отец;

2. Земельный участок сельскохозяйственного назначения, используемый Деньгиным под фермерское хозяйство;

3. Земельный участок, находящийся в совместной собственности с бывшей супругой;

4. Земельный участок, арендованный Деньгиным на 49 лет у муниципалитета (договор аренды зарегистрирован, объект — нежилое назначение, аренда под торговую деятельность).

Ковригин выразил сомнение в законности включения в договор ипотеки всех четырёх участков.

Вопросы:

1. Какие из указанных земельных участков могут выступать предметом ипотеки?

2. Подлежит ли ипотека доли в праве общей собственности государственной регистрации?

3. Может ли арендованный земельный участок выступать предметом ипотеки? Какие требования предъявляются к ипотеке права аренды?

4. Является ли целевое назначение (категория и вид разрешённого использования) земельного участка юридически значимым для возможности его ипотеки?

5. Может ли нахождение третьих лиц (например, отца Деньгина) на земельном участке препятствовать заключению договора ипотеки? Влияет ли это на возможность обращения взыскания?

6. Нужно ли согласие бывшей супруги на залог земельного участка?

7. Какие права имеет залогодатель по использованию и распоряжению участками, переданными в ипотеку? Могут ли эти права быть ограничены по соглашению сторон?

8. Какой участок из перечисленных является наименее рискованным для займодавца как предмет ипотеки? Обоснуйте юридически.

9. Какие документы необходимо представить для государственной регистрации ипотеки на каждый из указанных участков?

Задача 2. Между ООО «Арго» (должник, залогодатель) и АО «Карелия» (залогодержатель, кредитор) был заключён договор ипотеки земельного участка, находящегося в собственности ООО. Предметом залога стал земельный участок, на котором ранее располагался производственный ангар.

В соответствии с условиями договора, участок был передан во владение залогодержателю на период действия обязательства, с оформлением акта приёма-передачи. Залогодержатель установил на участке временные складские постройки и подключил участок к электросети.

В мае 2025 года на участке произошёл крупный пожар, причиной которого, по предварительным данным МЧС, стало короткое замыкание в электросетях, проложенных АО «Карелия». Пожар уничтожил верхний плодородный слой почвы, оставил химическое загрязнение и сделал участок непригодным для дальнейшего использования по целевому назначению.

ООО «Арго» обратилось в суд с иском о:

- расторжении договора ипотеки;

• возмещении убытков в размере кадастровой стоимости участка — 2,3 млн руб.

АО «Карелия» возразило, утверждая:

- их вина не установлена;
- ООО могло застраховать земельный участок от рисков утраты, но не сделало этого;
- пожар был вызван внешними обстоятельствами, за пределами разумного контроля.

Вопросы:

1. Имеет ли право залогодержатель владеть и использовать предмет ипотеки — земельный участок? Каким образом это должно быть оформлено?

2. Возлагается ли на залогодержателя обязанность по обеспечению сохранности предмета ипотеки в случае, если он получил его во владение?

3. Кто несёт риск случайной гибели или повреждения предмета ипотеки — залогодатель или залогодержатель, и от чего это зависит?

4. Обязано ли ООО «Арго» было застраховать земельный участок как предмет ипотеки?

5. Может ли природная или техногенная катастрофа (например, пожар) быть основанием для прекращения договора ипотеки?

6. Является ли уничтожение плодородного слоя или экологическое загрязнение юридической утратой земельного участка? В каких случаях возможно признание участка «утраченным» в гражданско-правовом смысле?

7. Может ли быть возложена ответственность за ущерб, причинённый предмету ипотеки, если технически авария произошла из-за оборудования, смонтированного залогодержателем?

8. Какие доказательства необходимы для подтверждения:

- вины залогодержателя;
- наличия убытков;
- утраты потребительской и хозяйственной ценности участка?

9. Какое решение должен принять суд?

Задача 3. Индивидуальный предприниматель Переверзев взял в банке кредит в размере 8,5 млн рублей на развитие сельскохозяйственного бизнеса. В обеспечение обязательств по кредиту был заключён договор об ипотеке, по которому в залог были переданы:

1. земельный участок из категории земель населённых пунктов, разрешённое использование — «ведение личного подсобного хозяйства»,

2. жилой дом, расположенный на данном участке.

Ипотека была зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Через 18 месяцев Переверзев прекратил выплаты по кредиту. Банк обратился в арбитражный суд с требованием: взыскании задолженности, об обращении взыскания на предметы ипотеки.

Переверзев возразил против требований банка и указал на следующие обстоятельства:

- заложенный жилой дом является единственным жильём для него и его семьи;
- в момент заключения договора и государственной регистрации описание объекта недвижимости в договоре не соответствовало фактическим характеристикам дома (по планировке, этажности и площади);
- договор ипотеки был заключён без нотариального согласия супруги, которая также проживает в доме;
- на момент подачи иска он уже утратил статус индивидуального предпринимателя, и, по его мнению, спор должен был рассматриваться в суде общей юрисдикции, а не в арбитражном суде.

Вопросы:

1. Какие правовые последствия возникают при заключении договора ипотеки в отношении земельного участка и расположенного на нём жилого дома? Применяется ли в данном случае принцип единства судьбы недвижимости?

2. Может ли неправильное или неполное описание предмета ипотеки в договоре (например, неверная площадь или конфигурация здания) повлиять на его действительность? Какие последствия это влечёт?

3. Имеет ли значение для действительности ипотеки отсутствие нотариального согласия супруги, если дом и участок находились в личной собственности предпринимателя?

4. Может ли единственное жильё быть предметом ипотеки, и допускается ли обращение на него взыскания?

5. Как должен быть оформлен договор ипотеки, если в залог передаётся как земельный участок, так и жилой дом на нём? Можно ли объединить объекты в один договор?

6. Какие права и обязанности возникают у залогодателя и залогодержателя после регистрации ипотеки? Кто несёт риск утраты или повреждения имущества?

7. При каких условиях банк вправе обратиться в суд с требованием об обращении взыскания, и каковы стадии обращения взыскания на земельный участок и дом?

8. Какое решение должен принять суд?

Задача 4. Фермерское хозяйство «Колос» взяло кредит в АО «Росбанк» под залог земельного участка сельскохозяйственного назначения (40 га), используемого под выращивание пшеницы. Залог был зарегистрирован в ЕГРН, в договоре ипотеки предусматривался внесудебный порядок обращения взыскания на случай неисполнения обязательств.

В июне 2024 года в связи с финансовыми трудностями фермерское хозяйство прекратило платежи по кредиту. В августе 2024 года (в разгар уборочной кампании) банк направил уведомление о начале процедуры обращения взыскания и подготовке к продаже участка с торгов. Фермерское хозяйство направило возражение, сославшись на невозможность немедленной реализации участка в связи с активной фазой сельскохозяйственных работ, значительными вложениями в урожай и угрозой утраты дохода от уже выращенной продукции.

Тем не менее, торги были организованы на сентябрь, без учета цикла сельхозпроизводства. Хозяйство обратилось в суд, требуя отсрочки реализации имущества до завершения уборки и продажи урожая.

Вопросы:

1. Какие требования закон предъявляет к порядку обращения взыскания на земельные участки из состава сельскохозяйственных земель?

2. Подлежит ли учету сезонность сельхозпроизводства при обращении взыскания на земельный участок?

3. Какие юридические последствия может повлечь нарушение этой нормы банком?

4. Имеет ли фермерское хозяйство право на приостановление обращения взыскания? Какие доказательства оно должно представить?

5. Может ли предварительное согласие в договоре ипотеки на внесудебное взыскание освобождать от учета сезонности?

6. Какое решение примет суд?

Задача 5. В 2021 году ООО «Гарден-Инвест» получило кредит в АО «СеверКапитал» под залог земельного участка, предназначенного для садоводства. В 2023 году участок был изъят для государственных нужд — строительство региональной автодороги. ООО получило от муниципалитета другой участок, схожей площади и категории, расположенный в том же районе.

В 2024 году банк потребовал признать новый участок находящимся в залоге на тех же условиях, утверждая, что залоговое право «перешло» на предоставленный взамен участок в силу закона. ООО возражало: договор ипотеки касается только первого участка и отдельного соглашения о новом предмете залога не было. Также заемщик утверждал, что новый участок получен «по другим юридическим основаниям», а не в прямом порядке выкупа.

Вопросы:

1. Распространяется ли залог на имущество, предоставленное взамен заложенного, по закону?

2. Требуется ли в этом случае согласие залогодателя или заключение дополнительного соглашения?

3. Каков правовой механизм перехода залога на новый участок в случае изъятия прежнего?

4. Какие условия должны быть соблюдены, чтобы новое имущество считалось находящимся в залоге?

5. Может ли заемщик отказаться от признания залога на заменяющий участок, ссылаясь на иное основание его предоставления?

Тесты

1. Что означает акцессорность ипотеки?
 - а) залог прекращается в течение 5 лет
 - б) залог прекращается при передаче имущества
 - в) залог зависит от основного обязательства
 - г) залог должен быть зарегистрирован

2. Может ли залогодержатель запретить строительство на заложенном участке?
 - а) нет
 - б) только при указании в договоре
 - в) если участок из земель сельхозназначения
 - г) может, но только по решению суда

3. В каком случае право ипотеки распространяется на здание, построенное после заключения договора?
 - а) если здание построено за счет кредита
 - б) если залогодатель — юрлицо
 - в) если не указано иное в договоре
 - г) если здание не зарегистрировано

4. Допускается ли залог части земельного участка?
 - а) не допускается
 - б) допускается
 - в) допускается при соблюдении минимальных размеров
 - г) только в судебном порядке

5. С какого момента возникает право ипотеки на земельный участок?
 - а) с момента подписании договора
 - б) с момента регистрации в ЕГРН
 - в) на следующий день после подписания договора
 - г) с момента передачи земельного участка

6. В случае продажи с публичных торгов заложенного имущества залог:

- а) прекращается;
- б) продолжается;
- в) прерывается;
- г) подлежит замене на другое обеспечение исполнения.

7. Договор залога должен быть заключен в ... форме:

- а) только нотариально удостоверенной;
- б) устной;
- в) простой письменной или нотариальной;
- г) по усмотрению сторон.

8. Залогодателем может быть:

- а) только должник;
- б) должник или третье лицо;
- в) только третье лицо;
- г) кредитор.

9. Риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге, несет:

- а) залогодатель;
- б) залогодержатель;
- в) причинитель вреда;
- г) поручитель

10. В каком случае ипотека может быть установлена на имущество, находящееся в общей совместной собственности?

- а) при наличии согласия более половины участников
- б) при нотариальном удостоверении договора
- в) при наличии согласия всех собственников в письменной форме
- г) с согласия хотя бы одного участника

11. Участник общей долевой собственности вправе заложить свою долю:

- а) только с нотариального согласия остальных участников
- б) без согласия остальных участников
- в) только в случае отчуждения доли третьим лицам
- г) при наличии письменного уведомления остальных участников

12. Какой элемент не является обязательным условием договора об ипотеке?

- а) существо обязательства
- б) срок уплаты процентов
- в) предмет ипотеки
- г) оценка предмета ипотеки

13. Начальная продажная цена при реализации предмета ипотеки по определяется:

- а) всегда на основании кадастровой стоимости
- б) соглашением сторон или судом
- в) по усмотрению пристава-исполнителя
- г) органом местного самоуправления

14. В каком случае соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания считается ничтожным?

- а) заключено после заключения договора ипотеки
- б) предусматривает продажу без участия пристава-исполнителя
- в) подписано при наличии законных ограничений на внесудебный порядок
- г) не заверено нотариусом

15. Указание о внесудебном порядке обращения взыскания может содержаться:

- а) только в отдельном соглашении
- б) исключительно в судебном решении
- в) в договоре ипотеки или закладной
- г) только в протоколе торгов

16. Что происходит с ипотекой при изменении залогодателем характеристик земельного участка?

- а) ипотека прекращается
- б) необходимо повторное заключение договора
- в) ипотека сохраняется при условии правовой и экономической преемственности объекта
- г) ипотека приостанавливается до переоценки участка

17. При изменении залогодержателя по договору ипотеки:

- а) требуется заключение нового договора
- б) происходит прекращение залога
- в) право залога переходит автоматически с переходом обеспеченного требования
- г) требуется согласие залогодателя

18. Каковы правовые последствия совпадения в одном лице залогодателя и залогодержателя (консолидации)?

- а) ипотека приостанавливается
- б) договор переходит в стадию исполнения
- в) ипотека прекращается
- г) требуется переоформление залога

19. При обращении взыскания на заложенный земельный участок, на котором расположено здание, принадлежащее третьему лицу, к приобретателю участка переходят:

- а) только права аренды на здание
- б) права и обязанности залогодателя по отношению к третьему лицу
- в) обязанность снести здание
- г) все вещные права на здание

20. Как называется ситуация, при которой один и тот же земельный участок передан в залог нескольким лицам?

- а) совместная ипотека
- б) последующий залог
- в) конкурентный залог
- г) перезалог без регистрации

21. На какие земельные участки не допускается обращение взыскания во внесудебном порядке?

- а) на участки в собственности ИП
- б) на участки с временным сервитутом
- в) на незастроенные участки из земель сельхозназначения, предоставленные гражданину для ЛПХ
- г) на участки, находящиеся в долевой собственности

22. Какое последствие влечёт нарушение соглашения о внесудебном порядке одной из сторон?

- а) передача имущества государству
- б) утрата прав на ипотеку
- в) обращение стороны в суд для перехода к судебному порядку
- г) прекращение основного обязательства

23. Если стоимость реализованного имущества недостаточна для полного удовлетворения требований кредитора:

- а) остаток долга прощается автоматически
- б) погашается за счёт государственного бюджета
- в) кредитор вправе требовать оставшуюся часть в общем порядке
- г) требуется согласие залогодателя на взыскание остатка

24. Какой способ реализации имущества допустим при внесудебном порядке только для индивидуальных предпринимателей или коммерческих организаций?

- а) торги через интернет-площадку
- б) аренда имущества с правом выкупа
- в) прямая продажа третьему лицу или оставление имущества за собой
- г) принудительная реализация через ФССП

25. Какое из следующих условий обязательно для признания нарушения обязательства значительным в целях обращения взыскания на предмет ипотеки?

- а) отсутствие у должника другого имущества

б) неисполнение должником своей обязанности более чем 2 месяца или сумма долга превышает более 10 % от стоимости предмета залога

в) просрочка свыше 3 месяцев или сумма долга более 5% от стоимости предмета залога

г) отсутствие письменного уведомления залогодателя

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 5. — Ст. 410.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 29. — Ст. 3400.

4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4148.

5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Российская газета. — 2015. — № 270.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 N 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // Российская газета — 2023 - №149.

3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» // Российская газета. — 2020. — № 136.

Рекомендуемая литература

1. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, А. П. Анисимов и др.; под общ. ред. А. П. Анисимова. — М. : Юстицинформ, 2020. — 800 с.
2. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости— М.: М-Логос, 2017. — 80 с.
3. Бевзенко Р. С. Обеспечение обязательств (залог, поручительство, гарантия). — М. : Статут, 2015. — 592 с.
4. Багрова Н. В., Баришпольская Т. Ю., Бевзенко Р. С. и др. Гражданское право. Особенная часть : учебник / под ред. Е. С. Болтановой. — М. : ИНФРА-М, 2023. — 583 с.
5. Галкин Г. П. Защита прав гражданина при обращении взыскания на заложенное жилое помещение. — М. : Статут, 2019. — 328 с.
6. Гражданское право: учебник : в 4 т. Т. 3 / отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Статут, 2023.
7. Гришаев С. П., Свит Ю. П., Богачева Т. В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая // СПС КонсультантПлюс. — 2021.
8. Гришаев С. П. Комментарий к Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. — 2024.
9. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — М. : ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

РАЗДЕЛ II

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Тема 1. ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ

Вопрос 1. Понятие земельного участка

Вопрос 2. Земля как объект правового регулирования

**Вопрос 3. Земельные участки в структуре земельного фонда
Российской Федерации**

Вопрос 4. Категории земель.

Вопрос 5. Территориальное зонирование.

Вопрос 1. Понятие земельного участка в земельном праве.

Земельный участок является основной единицей земельного права, обладающей особым правовым статусом. Его правовое определение и значение в контексте земельного законодательства имеют ключевое значение для правоприменительной практики, государственной регистрации прав, а также для решения споров, связанных с земельными ресурсами. В данной статье мы рассмотрим понятие земельного участка, его характеристики, правовой режим и механизмы обеспечения прав на него.

Согласно статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), **земельный участок** представляет собой часть земной поверхности, границы которой определены в установленном законодательством порядке. Это определение не только указывает на физическую сущность земельного участка, но и включает в себя важный аспект — его границы, определенные с помощью кадастровых данных.

Земельный участок обладает следующими ключевыми характеристиками:

- **Существование:** Каждый земельный участок имеет физическое место на земной поверхности, определенное координатами и границами.

- **Ограниченность:** Каждый участок земли имеет свои уникальные границы, которые устанавливаются и фиксируются в кадастре.
- **Неразрывность:** Земельный участок не может быть разделен на части без изменения его правового статуса, что делает его целостным объектом права.
- **Использование:** Каждый земельный участок имеет определенное назначение, которое влияет на его правовой режим и способы использования (например, для сельского хозяйства, строительства и др.).

Вопрос 2. Земля как объект правового регулирования

По поводу земли складываются разнообразные отношения, которые определяются ее особенностями. Земля рассматривается как экономическая, политическая и правовая категории. Как экономическая категория она выступает важнейшим объектом хозяйствования, объектом собственности и иных вещных и обязательственных прав, основным видом недвижимого имущества (земельной недвижимостью), а также объектом охраны. Будучи политической категорией, земля является территорией, пределом осуществления государственной власти. Как правовая категория она представлена земельными участками (их частями), имеющими установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус, другие характеристики, определяемые целью предоставления, а также режимом использования и охраны. Это во многом определяет экономическое, политическое, социальное, в том числе и правовое значение земли. Земля выступает в двуедином качестве: как природный объект и объект хозяйствования. Как природный объект она существует без всякого содействия со стороны человеческого общества, являясь базисом его существования и деятельности. Земля представляет собой основной природный объект окружающей среды, выполняет важнейшие экологические функции. Как природный объект она является одновременно основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, поскольку ее плодородный слой — почва — служит основой для ведения сельскохозяйственного и лесохозяйственного производств. Земля является единственным (за небольшими исключениями) пространственно-территориальным базисом — местом размещения средств производства, зданий, строений, разнообразных сооружений. Естественное происхождение земли предопределяет ее социальную сущность. Земля для человека — важнейший объект

материального мира, представляет особую ценность для человеческого общества: она единственное место обитания всех человеческих поколений, базис экосистем и производительных сил; на ней существует многообразие почвенно-климатических условий, влияющих на правовой режим использования земель и многое другое. В силу этого земля имеет особый юридический статус: земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9 Конституции РФ, ст. 3 ЗК РФ); она дифференцируется по основному целевому назначению на категории земель (ст. 7 ЗК РФ) и по непосредственному целевому назначению на земельные угодья; может изыматься как у собственников, так и у пользователей для государственных или общественных нужд (ст. 49, 50 ЗК РФ); подлежит обязательному использованию в соответствии с целевым назначением под страхом принудительного изъятия ее у лиц, нарушающих требования земельного законодательства, и т. д.

Вопрос 3. Земельные участки в структуре земельного фонда Российской Федерации.

Структура земельных ресурсов Российской Федерации. Под земельными ресурсами понимается вся земля (т. е. вся территория) в пределах определенных границ. Земельные ресурсы Российской Федерации — это вся ее территория, т. е. вся земля (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны. Хотя отдельные части земельных ресурсов в каждый конкретный момент могут быть объектами собственности и пользования различных субъектов, в целом они являются единым природным объектом. И как таковые они обладают различными природными качествами и свойствами, представляющими народнохозяйственный интерес (почвенным плодородием, лесопокрываемостью, водопокрытостью, содержанием полезных ископаемых и т. п.), которые, в связи с этим целесообразно использовать определенным образом, т. е. в народнохозяйственных целях. С этой точки зрения земельные ресурсы подразделяются на семь целевых категорий, закрепленные в земельном законодательстве (ст. 7 ЗК РФ), а именно:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, рекреационного, оздоровительного и историко-культурного назначения).

5. Земли лесного фонда.

6. Земли водного фонда.

7. Земли запаса.

Вопрос 4. Категории земель.

В соответствии с основным целевым назначением упомянутых частей земельных ресурсов земельным законодательством установлен и правовой режим их использования в народном хозяйстве.

К землям сельскохозяйственного назначения отнесены земельные участки, используемые или по своим природным качествам пригодные для использования в сельском хозяйстве, т. е. для производства сельскохозяйственной продукции.

Землями населенных пунктов считаются земли, расположенные в пределах административных границ различных поселений (городов, поселков, сельских населенных пунктов). Основное целевое назначение этих земель - удовлетворение градостроительных потребностей этих населенных пунктов. **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения** представляют собой участки земельного фонда, предоставленные юридическим или физическим лицам для осуществления специальных задач в промышленности, на транспорте, в энергетике и других отраслях народного хозяйства. Основное целевое назначение земли в этих сферах народного хозяйства - служить операционным базисом для размещения и функционирования промышленных и иных предприятий и объектов.

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые им, но предоставленные или предназначенные для ведения лесного хозяйства. Лес представляет собой очень ценное при-

родное сырье для промышленности, является энергетическим источником, местом отдыха граждан, играет роль «легких» для населенных пунктов и т. п. и нуждается, в связи с этим в установлении особого правового режима его использования.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли по берегам водоемов (прибрежные полосы), необходимые для их обслуживания. Их основное целевое назначение - удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, природоохранных, промышленных, энергетических, транспортных, рыбохозяйственных и иных потребностей.

К категории особо охраняемых территорий относятся земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, имеющие статус особо охраняемых территорий, в силу их специфической роли и особого значения в жизни общества. Они служат удовлетворению духовных, биологических, эстетических и иных потребностей граждан.

Землями запаса считаются все участки, не предоставленные в собственность или пользование физическим или юридическим лицам или изъятые у них по основаниям, предусмотренным законодательством, за исключением специально формируемого фонда перераспределения земель.

Целевая категория определяет лишь основное, общее целевое назначение отнесенных к ней земель. Конкретное использование земельных участков в пределах целевых категорий может существенно различаться в соответствии с практической целесообразностью. Указанный признак разграничения земель целевых категорий конкретизируется в виде их разрешенного использования, под которым понимаются характер, виды и способы использования земель. При этом могут предусматриваться определенные ограничения или запреты, соблюдение которых является обязательным. Так, в пределах водоохраных зон и на землях сельскохозяйственного назначения запрещается применять ядохимикаты, производить распашку почвы, выпас скота, а на землях, подверженных эрозийным процессам, ограничивается применение агротехники, стимулирующей развитие этих процессов, и т.д. За-

конодательством (ст. 7 ЗК РФ) установлено, что правовой режим земель определяется их принадлежностью к той или иной целевой категории и разрешенным использованием в соответствии с территориальным зонированием.

Вопрос 5. Территориальное зонирование.

Территориальное зонирование — это установление границ территорий (зон), в пределах которых земли обладают свойствами и качествами, необходимыми и достаточными для определенной хозяйственной деятельности. Другим классификационным признаком земельного фонда является естественноисторическое и хозяйственное состояние отдельных его частей, которое получило название земельных угодий. Под земельными угодьями понимаются участки земли (массивы), систематически используемые для определенных хозяйственных целей и имеющие качественные различия естественно-исторического характера. Все земельные угодья подразделяются на две группы: сельскохозяйственные, т. е. систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции (их еще называют продуктивными землями), и несельскохозяйственные, т. е. земли, не включенные в сельскохозяйственный оборот. К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня, сенокос, пастбище, участки, занятые многолетними плодовыми насаждениями. Несельскохозяйственные угодья - все остальные (участки, занятые лесом, кустарником, болотом, постройками, дорогами и т. д.). Как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья делятся на подвиды, чаще всего по их естественному состоянию или способу использования: пашня переувлажненная, орошаемая; сенокос заболоченный, закустаренный, продуктивных земель характеризуется уровнем их плодородия, который зависит от вида почв (черноземы, оподзоленные почвы и др.) и их физико-химического состава (глинистые, супесчаные, песчаные и т.п.). Показателем плодородия земель служат баллы экономической оценки, представляющие собой условные числа, выраженные в процентах к наивысшей продуктивности земель данной группы: 100, 90, 80 и т. д. баллов. Для оценки земель, участвующих в гражданском обороте, существует другой критерий - кадастровая стоимость земельных участков, представляющая собой их денежную оценку.

Контрольные вопросы

1. Как соотносятся понятия «земля» и «земельный участок» в земельно-правовом контексте?
2. В чем проявляется специфика земельного участка как основной единицы земельного права, обладающей особым правовым статусом?
3. Каковы ключевые признаки характеристики земельного участка?
4. Каково правовое значение земли?
5. Какие категории земель выделяются в соответствии с Земельным кодексом РФ и как это влияет на правовой режим участка?
6. Что такое разрешённое использование земельного участка и как оно устанавливается?
7. Что такое территориальное зонирование?
8. Каковы этапы формирования земельного участка и какие юридические действия необходимы для признания его объектом гражданских прав?
9. Какова юридическая взаимосвязь земельного участка с находящимся на нем строением?
10. Что такое государственная регистрация прав на земельный участок? Какие функции она выполняет в системе гражданского оборота?

Практические задания по теме

1. Дайте определение понятию «земля» с различных точек зрения. Предложите свои варианты, что еще может подразумевать это понятие

Земля как часть природной среды -

Земля как объект собственности -

Земля как объект хозяйствования -

Земля как политическое пространство -

Земля как правовое пространство -

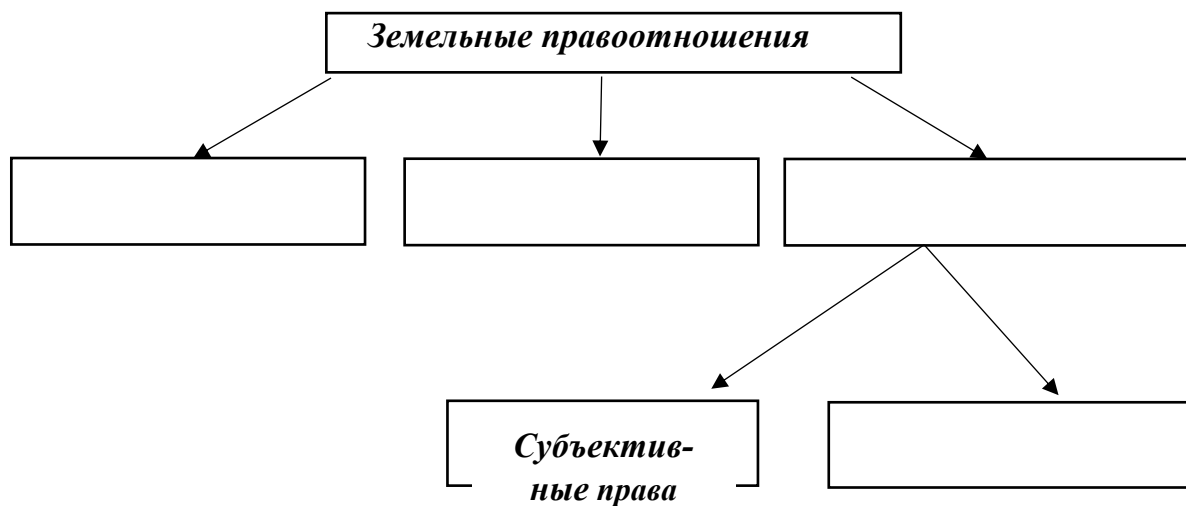
Земля (с вашей точки зрения) -

2. Заполните таблицу «Признаки земельного права»

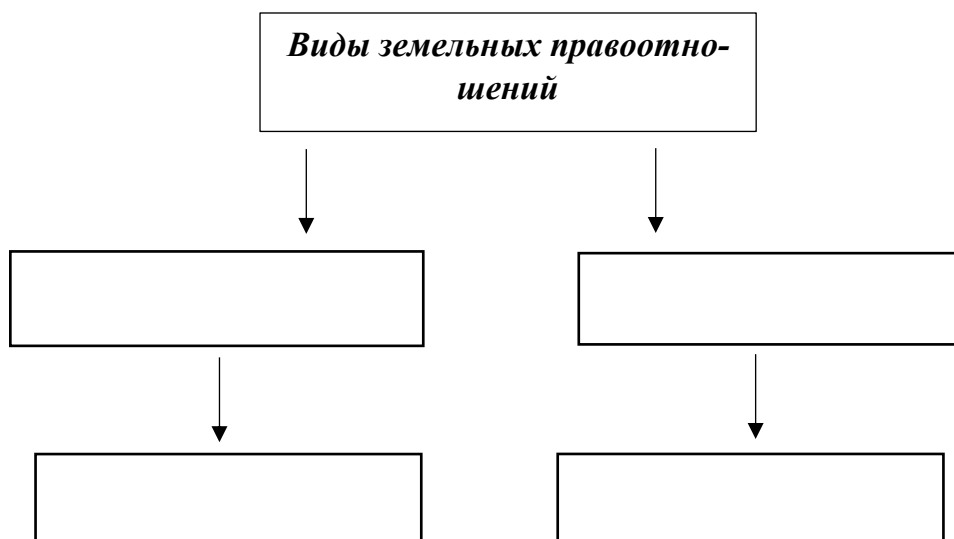
Признак земельного права	Сущность признака
1.	
2.	
3.	

4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	

12.	



3. Заполните схемы.



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ситуационные задачи

Задача 1. Иванову и Петрову принадлежат соседние участки земли. Иванов производит строительство для своего дома, но строительные работы приводят к деформации грунта, что влияет на стабильность здания Петрова. Петров оспаривает действия Иванова, утверждая, что он нарушает его право на безопасность имущества.

Вопросы:

1. Какие законы регулируют земельные правоотношения в данной ситуации?
2. Какие права имеет Иванов на строительство на своем участке земли?
3. Какие права имеет Петров на предотвращение ущерба своему имуществу?
4. Какие меры можно предпринять для защиты прав Петрова?

Задача 2. Иванов и Петров являются соседями в загородном поселке. У Иванова есть участок земли, на котором он планирует построить коттедж. Однако, на территории этого участка находится памятник архитектуры, который защищен законом. Иванов решает обратиться в органы местного самоуправления с запросом на изменение статуса части своего участка для возможности строительства.

Вопросы:

1. Какие законы регулируют земельные правоотношения в данной ситуации?
2. Какими нормативными документами регламентируется охрана памятников архитектуры?
3. Каким образом Иванов может изменить статус части своего участка для строительства, учитывая охрану памятника архитектуры?
4. Какие меры и ограничения влечет за собой изменение статуса земельного участка и строительство на такой территории?
5. Какие права и обязанности возникают у Иванова при выполнении требований и получении разрешений на строительство?

Задача 3. Владимир приобрел земельный участок площадью 0,5 гектара в 2010 году и проживал на нем до 2018 года. В 2018 году земельный участок был включен в зону коммерческой застройки города,

и муниципалитет принял решение о прекращении его права собственности. Владимир запросил компенсацию за утрату права собственности в размере общей суммы, равной рыночной стоимости участка на момент его приобретения.

Вопросы:

1. Какие нормы земельного законодательства будет использовать суд при рассмотрении дела о компенсации утраты права собственности на земельный участок?

2. Какие документы должен предоставить Владимир для доказательства своего права собственности на земельный участок?

3. Каковы основания для прекращения права собственности на земельный участок?

4. Каковы основания для предоставления компенсации за утрату права собственности на земельный участок?

5. Каким образом суд должен разрешить данный спор?

Тесты

1. Земельное законодательство в России находится в ведении:

- а) РФ
- б) Субъектов РФ
- в) Совместное ведении РФ и субъектов РФ
- г) Специализированных органов земельного управления

Обоснование ответа

2. Объектами земельных отношений выступают:

- а) земля, как политическое пространство
- б) земля как планета
- в) земельный фонд
- г) земельные участки

Обоснование ответа

3. Предмет земельного права включает в себя:

- а) правоотношения по предоставлению, использованию и прекращению прав на земельные участки, охране и использованию земель
- б) способы воздействия норм земельного права на поведение субъектов земельных отношений
- в) правоотношения, складывающиеся в процессе создания регламентов и правил природопользования
- г) система, которая содержит правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли права в целом

Обоснование ответа

4. Основной орган в области использования и охраны земли

- а) Росреестр
- б) Минприроды
- в) Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору
- г) Правительство РФ

Обоснование ответа

5. Земельный кодекс Российской Федерации был принят Государственной Думой:

- а) 7 апреля 2001 года
- б) 15 ноября 2000 года
- в) 18 февраля 2001 года
- г) 28 сентября 2001 года

Обоснование ответа

6. Правовые формы использования земельных участков—

это:

а) постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда, безвозмездное срочное пользование

б) собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда, безвозмездное срочное пользование

в) собственность, аренда, пользование, владение

г) пожизненное наследуемое владение, сервитут, муниципальная аренда, собственность

Обоснование ответа

7. Из перечисленных ниже правовых норм выберите те, которые входят:

а) общую часть земельного права;

б) особенную часть земельного права:

1) нормы, регулирующие вопросы правовой охраны земель;

2) нормы, регулирующие ведение государственного земельного кадастра;

3) нормы, устанавливающие права и обязанности отдельных собственников земли;

4) нормы, устанавливающие отдельные категории земель и их правовой режим;

5) нормы, определяющие формы и виды землепользования;

6) нормы, устанавливающие юридическую ответственность за нарушения земельного законодательства;

7) нормы о праве собственности

Обоснование ответа

8. Участниками земельных отношений не являются:

- а) Граждане РФ
- б) Муниципальные образования
- в) Юридические лица
- г) Должностные лица

Обоснование ответа

9. Нарушение установленного Земельным кодексом РФ, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является:

- а) основанием для перевода в любом случае
- б) основанием для признания актов о переводе недействительными
- в) преступлением
- г) административным правонарушением

Обоснование ответа

10. Государственный земельный кадастр - это:

- а) Показатель стоимости земель
- б) Карта расположения земельных участков
- в) Реестр лиц, имеющих земельные участки в субъекте РФ
- г) Количественный и качественный учёт земельных участков и субъектов права землепользования

Обоснование ответа

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

Рекомендуемая литература

1. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 800 с.

2. Боголюбов С. А., Галиновска Е. А., Жариков Ю. Г. Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие. М.: Проспект, 2018. 208 с.

3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е. Л. Ковалева и др.; под ред. С. А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. С. 784.

4. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

Тема 2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Вопрос 1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

Вопрос 2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения.

Вопрос 3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Вопрос 1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

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

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

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

- 1) сохранение целевого использования земельных участков;
- 2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- 3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- 4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;
- 5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий регламентирован Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Под правовым режимом земель сельскохозяйственного назначения следует понимать установленный законом порядок их учета, кадастра, мониторинга, использования и охраны.

Правовой режим данной категории земель складывается из нескольких элементов. Одним из них является наличие объекта правового регулирования, на который распространяется данный порядок.

Общим объектом правового регулирования является земля как часть окружающей среды, обладающая бесценным биопотенциалом в виде плодородия почв.

Под целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения понимается основное предназначение земель данной категории. При этом допускается постройка на этих землях несельскохозяйственных объектов, которые помогают ведению хозяйства (перерабатывающие предприятия, гаражи для сельскохозяйственных объектов и т. д.).

Земельное угодье является конкретным объектом правового регулирования. Оно представляет собой земельный участок, используемый по непосредственному целевому назначению.

Говоря о целевом использовании земель, необходимо упомянуть о таком понятии, как «конкретное целевое назначение». Под ним понимается такой вид использования земли, который исключает иные формы ее хозяйственной эксплуатации. На таких землях нельзя возводить никаких строений или сооружений, т. к. пахотные земельные угодья предназначены исключительно для посева сельскохозяйственных культур и выращивания корнеплодов и овощей.

Вторым элементом правового режима земель является наличие специально уполномоченных государственных органов по управлению правового режима.

Регулирование правового режима категорий земель как общего объекта правового режима, осуществляют государственные органы общей компетенции — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Регулирование правового режима категорий земель и земельных угодий осуществляют органы управления специальной компетенции — Министерство сельского хозяйства РФ.

Вопрос 2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Статья 14. данной нормы говорит об особенностях владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности.

Уполномоченное общим собранием лицо подтверждает свои полномочия выпиской из протокола общего собрания участников долевой собственности, содержащего сведения о данном лице (фамилия, имя, отчество, паспортные данные), о видах действий, на совершение которых уполномочено данное лицо, и указание на срок, в течение которого данное лицо осуществляет переданные ему полномочия, или копией такого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. При этом срок осуществления полномочий не может быть более чем три года и данному лицу не может быть передано осуществление полномочий по вопросам, которые в соответствии с настоящей статьей не могут быть решены на общем собрании участников долевой собственности.

Уполномоченное общим собранием лицо обязано информировать участников долевой собственности об осуществлении, переданных ему общим собранием участников долевой собственности полномочий.

В случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству.

Полномочия, предусмотренные настоящим пунктом, могут быть отозваны только по решению общего собрания участников долевой собственности.

Участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие

арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается. В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.

Земли сельскохозяйственного назначения могут так же использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений),

нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта, эксплуатации сооружений, указанных в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, на основании публичного сервитута осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с нуждами сельского хозяйства и сельскохозяйственным производством.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным организациям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокошения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных

настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования на срок не менее чем пять лет.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вопрос 3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливаются критерии изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка осуществляются в соответствии с

Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде. Критерии существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках федерального государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации с учетом особенностей ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В случае неустранения правонарушений, в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по

осуществлению федерального государственного земельного надзора, вынесший предписание:

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07. 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов.

В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и устанавливает вид разрешенного использования (при его отсутствии) земельного участка, а также проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном земельным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Юридические лица, учредителем (участником) которых является собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, члены семьи собственника такого земельного участка, организации, на которые возложена оценка такого земельного участка, работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц, не могут участво-

вать в публичных торгах, в том числе посредством публичного предложения, по продаже такого земельного участка. Сделки, совершенные с нарушением данного правила, являются недействительными.

Начальной ценой изъятого земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов. Способ определения начальной цены изъятого земельного участка на публичных торгах указывается в решении суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов.

В случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным законом от 16.07.1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, но не более чем на 20 процентов.

Порядок определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

Если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных

торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

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

Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его.

В случае приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) земельного участка, в отношении которого у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому

назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, собственник такого земельного участка обязан начать его использование по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на такой земельный участок. Уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на такой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения проводит федеральный государственный земельный надзор за соблюдением требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.

Контрольные вопросы

1. Какие земли относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения согласно Земельному кодексу РФ?
2. Каковы основные цели использования земель сельскохозяйственного назначения?
3. Какие субъекты могут быть собственниками или пользователями земель сельскохозяйственного назначения?
4. В чем заключаются особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения?
5. Какие ограничения установлены для иностранных граждан и юридических лиц при приобретении земель сельскохозяйственного назначения?
6. Как осуществляется перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию?
7. Какие последствия возникают при неиспользовании земельного участка по целевому назначению?
8. Какие виды разрешенного использования установлены для земель сельскохозяйственного назначения?
9. Каков порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения?
10. Какие меры ответственности предусмотрены за нарушение режима использования сельскохозяйственных земель?
11. Как регулируется сделка купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения?

12.Какие преимущественные права имеют субъекты РФ и муниципальные образования при продаже сельскохозяйственных земель?

13.Какие особенности налогообложения установлены для земель сельскохозяйственного назначения?

14.Как осуществляется охрана земель сельскохозяйственного назначения от деградации и загрязнения?

15.Какие существуют механизмы изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения у собственников?

Практические задания по теме

1. Дайте определения указанных понятий.

Земли сельскохозяйственного назначения -

Сельскохозяйственные угодья -

Фонд перераспределения земель -

Водные объекты -

Аквакультура -

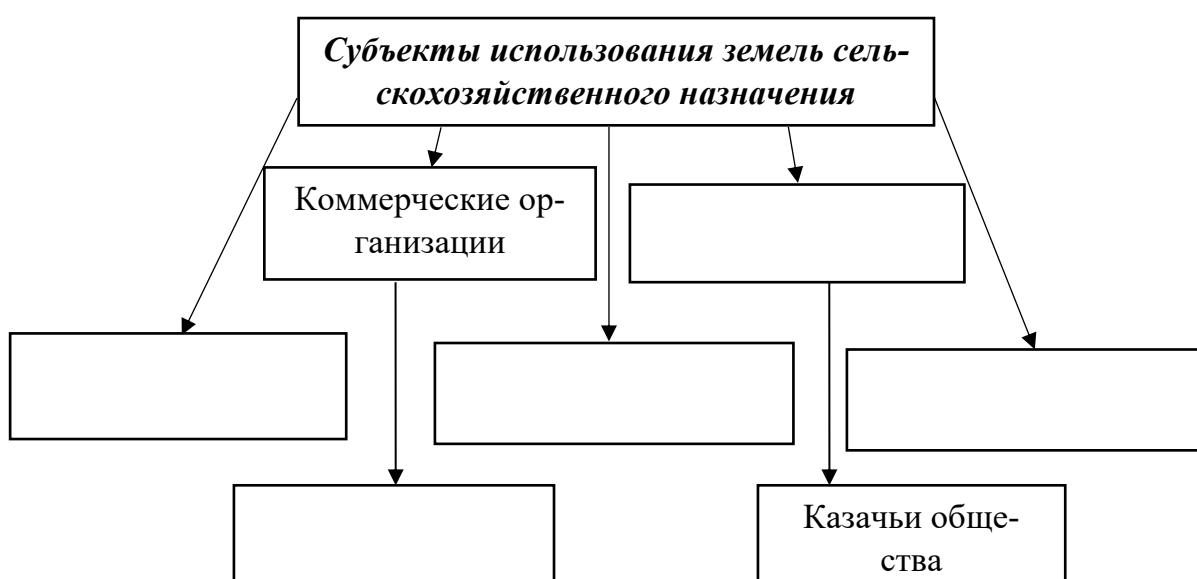
Мелиоративные защитные лесные насаждения -

[illegible]

Принцип		Сущность принципа и норма права
1.		
2.		
3.		
4.		

5.		
6.		

4. Заполните схему.



5. Проанализируйте нормы Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2003 г. № 101-ФЗ и выделите особенности использования земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий.

9.Подготовьте перечень документов, необходимых при осуществлении государственной регистрации крестьянского фермерского хозяйства.

Ситуационные задачи

Задача 1. Фермер Иванов разрабатывает проект расширения своего сельскохозяйственного предприятия и для этого нужно использовать землю сельскохозяйственного назначения. Однако на участке, который он хочет приобрести, расположена сеновал. Фермер рассматривает два варианта: выкупить участок с сеновалом или приобрести участок соседней земли и перенести сеновал туда.

Вопросы:

1.Какова процедура выкупа земли для расширения сельскохозяйственного предприятия и какие необходимо соблюдать условия?

2.Может ли фермер приобрести соседний участок и перенести свое хозяйство на него? Какие ограничения и разрешения потребуются?

Задача 2. В селе «Агрономово» существует земельный участок площадью 10 гектаров, предназначенный для сельскохозяйственного использования. На данный момент участок не используется и пребывает в состоянии опустения. Местные жители выразили желание арендовать этот участок с целью развития сельскохозяйственной деятельности. В главном управлении земельных ресурсов федерального уровня выяснили, что участок является государственной собственностью и подлежит аренде.

Вопросы:

1. Какие условия и требования должны быть учтены при аренде данного участка земли?

2. Каким образом должна быть оформлена документация для аренды земельного участка?

3. Какие меры государства могут предпринять для стимулирования аренды и использования земель сельскохозяйственного назначения?

Задача 3. Крестьянское фермерское хозяйство «Родник» желает осуществить государственную регистрацию своей деятельности. Для этого необходимо предоставить определенный перечень документов. Владелец хозяйства обратился к эксперту по земельному праву с просьбой составить список необходимых документов.

Задание: составьте перечень необходимых владельцу документов.

Тесты

1. К сельскохозяйственным угодьям не относятся:

- а) земли, занятые многолетними насаждениями
- б) земли, занятые лесными насаждениями
- в) пастбища
- г) сенокосы

2. Перевод земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, в другую категорию осуществляется:

- а) непосредственно собственниками;
- б) представительными органами местного самоуправления;

- в) исполнительными органами местного самоуправления;
 - г) Правительством Российской Федерации;
 - д) исполнительными органами субъектов Российской Федерации.
- Обоснование*
-
-
-
-

3. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства:

- а) крестьянскими фермерскими хозяйствами
- б) государственными унитарными предприятиями
- в) обществами с ограниченной ответственностью
- г) всеми перечисленными

4. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, могут использоваться для:

- а) осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства
- б) строительства линейных объектов
- в) огородничества
- г) всё перечисленное

5. Фонд перераспределения земель создаётся в целях:

- а) упрощения процедуры предоставления земель сельскохозяйственного назначения
- б) перераспределения земель для сельскохозяйственного производства
- в) осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами их деятельности
- г) создания и расширения личных подсобных хозяйств

6. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению:

а) в трехмесячный срок после принятия решения об изъятии сельскохозяйственных угодий

б) после изъятия земельного участка

в) после уборки сельхозкультур

г) в сроки исковой давности.

7. Землеустройство на землях, предназначенных для нужд фермерского хозяйства, проводится по инициативе:

а) фермера, осуществляющего деятельность на данном земельном участке

б) уполномоченного органа государственной власти

в) исполнительного органа местного самоуправления

г) районного земельного комитета

8. Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства:

а) для общественных нужд

б) для собственных нужд

в) для строительства амбаров

г) для строительства жилых домов

9. Земли, занятые многолетними насаждениями, относятся:

а) к землям сельскохозяйственного назначения;

б) к землям сельскохозяйственного использования;

в) к городским лесам;

г) к лесам первой группы.

10. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, устанавливаются:

а) федеральным законодательством;

б) законами субъектов Федерации;

в) представительными органами местного самоуправления;

г) исполнительными органами местного самоуправления.

Нормативные акты

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 31. — Ст. 3813.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. Об охране окружающей среды: федер. закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 2. — Ст. 133.

4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. от 01.01.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018.

5. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

Рекомендуемая литература

1. Ибрагимов, К.Х. Некоторые аспекты охраны и использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения / К. Х. Ибрагимов // Рос. юстиция. — 2012 — № 12 — С. 12–13.

2. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие - М.: Проспект. - 2018. - 128 с.

3. Применение принципов и норм экологического, природоресурсного и земельного права: проблемы и решения: сборник научных трудов / отв. ред. И.О. Краснова, В.Н. Власенко. - М: РГУП. - 2019.

**Тема 3. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.
ПОНЯТИЕ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА.**

Вопрос 1. Понятие и состав земель населенных пунктов.

Вопрос 2. Особенности правового режима земель населенных пунктов.

Вопрос 3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса. Структура состава земель запаса.

Вопрос 4. Понятие и особенности перевода земельных участков их категории запаса в другую категорию.

Вопрос 1. Понятие и состав земель населенных пунктов.

Населенный пункт — территория концентрированного проживания людей. В России все населенные пункты делятся на виды, выделяемые по различным признакам. Используется несколько классификаций населенных пунктов. Земельный кодекс делит населенные пункты на города, рабочие, курортные и дачные поселки, сельские населенные пункты. В основе такой классификации лежит функциональная и производственная специализация населенных пунктов в сочетании с численностью населения.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

Нормативное регулирование:

- Земельный кодекс РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Градостроительный кодекс РФ
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 01.07.2021) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
- Федеральному закону от 17.11.95. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

Статья 83 ЗК РФ устанавливает два признака земель населенного пункта: содержательный - земли, используемые и предназначенные

для застройки и развития населенных пунктов; формальный – границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Вопрос 2. Особенности правового режима земель населенных пунктов.

Земельный кодекс РФ подразделяет все земли в России на категории и предусматривает, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования (ст. 7). Соответственно, земельный участок может быть отнесен только к одной категории земель.

Как предусмотрено п. 2 статьи 83 ЗК РФ, границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Таким образом, одним из основных признаков, отличающих земельные участки из состава земель населенных пунктов от земельных участков из состава иных категорий земель, является включение соответствующих земельных участков в границы населенного пункта.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Согласно статье 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является: утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования; утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. На территории населенных пунктов деятельность осуществляется в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки, градостроительными нормативами и правилами, экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями.

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Градостроительное зонирование – это зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Территориальными признаются согласно ГрК РФ зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Эти зоны перечислены в ст. 85 Кодекса.

ГК РФ формулирует также понятия функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий. Функциональными признаются зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Зонами с особыми условиями использования территорий считаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Перевод земель поселений в земли иных категорий и земель иных категорий в земли поселений независимо от их форм собственности осуществляется органами государственной власти субъектов Федерации, если иное не предусмотрено Кодексом.

Использование земель поселений осуществляется на основе градостроительной документации — документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Следует отметить, что городская черта и черта сельских поселений устанавливается и изменяется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, земельным законодательством РФ. Однако черта поселений охватывает не только земли, застроенные зданиями и сооружениями, но и незастроенные земельные участки, предназначенные для обслуживания хозяйства и населения.

Городская черта и черта сельского поселения определяет внешнюю границу, т. е. размер их территории. Внутренняя организация земель осуществляется в соответствии с утвержденными генпланами, проектами планировки и застройки (ст. 84 ЗК РФ).

Все земли в пределах черты поселения находятся в ведении соответствующих органов местного самоуправления.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Перечень территориальных зон, указанный в данном пункте, является основным, не исчерпывающим. Помимо перечисленных зон органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 15 ст. 35 ГрК РФ).

Так, в состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых домах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного назначения (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городским садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения. Постановлением Правительства РФ от 07.12.2004 N 741 «О границах объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, устанавливаемых вокруг объектов, относящихся к федеральной собственности и находящихся в ведении Управления делами Президента Российской Федерации и (или) Федеральной службы охраны Российской Федерации» установлено, что границами объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения являются линии, проходящие на расстоянии не более одного километра от границ земельных участков, на которых размещены объекты, относящиеся к федеральной собственности и находящиеся в ведении Управления делами Президента РФ и (или) Федеральной службы охраны РФ.

Все земельные участки в пределах одной территориальной зоны подчинены правовому режиму единого градостроительного регламента.

Он представляет собой совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны. Каждый земельный участок должен располагаться только в одной территориальной зоне.

Предписания комментируемого пункта о том, что градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, следует понимать достаточно ограничительно. Над поверхностью земельного участка, как известно, находится атмосфера, а под поверхностью земельного участка - недра. Правовой режим этих объектов природы устанавливается соответственно законодательством об

охране атмосферного воздуха и о недрах. Предписания градостроительного регламента не могут определять правовой режим атмосферного воздуха и недр.

В территориальной зоне может быть несколько видов разрешенного использования. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков вправе применять любой вид разрешенного для данной зоны их использования.

В п. 4 ст. 85 ЗК названы случаи, когда земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости признаются не соответствующими градостроительному регламенту. В таких случаях использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органом местного самоуправления, если использование этих объектов опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости или строительство новых на поселенческих земельных участках могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Вместе с тем действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- б) в границах территорий общего пользования;
- в) занятые линейными объектами.

В жилых зонах поселений и городов помимо жилых домов различной этажности и объектов культурно-бытового назначения размещаются индивидуальные жилые дома с приусадебными участками. Допускается также возведение культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон

и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почвы, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

В общественно-деловых зонах земельные участки предназначены для размещения как объектов, названных в п. 6 ст. 85 Кодекса, так и объектов здравоохранения, культуры, торговли, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в названной зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В поселениях часть территории занимают производственные зоны. Помимо размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, в них устанавливаются санитарно-защитные зоны, в которых не разрешено размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

На территории поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий. Использование земель в пределах таких зон должно соответствовать требованиям ст. ст. 94–100 ЗК и ФЗ от 14.03.1995 «Об особо охраняемых природных территориях». В составе территориальных зон городов и поселений ЗК называет также зоны специального назначения, зоны военных объектов и иные территориальные зоны. Краткая характеристика этих зон в Кодексе не дана, но о них есть сведения в ГрК РФ.

Зоны военных объектов и иные режимные территории предназначены для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим. Он устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления и в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, с правилами застройки.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий.

Земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, но составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящую в состав земель иных поселений, Кодекс именует пригородными зонами. Они включают земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Поскольку в пригородные зоны могут быть включены земельные территории, существенно различающиеся по своим природным характеристикам и хозяйственному использованию, Кодекс выделяет ряд зональных территорий, которые именуются по-разному: территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Одновременно сохраняется давно существующая законодательная практика выделения в пригородных территориях зеленых зон, в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

Вопрос 3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса. Структура состава земель запаса.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленные для использования, гражданам или юридическим лицам, за исключением земельного фонда перераспределения, формируемого в соответствии со ст. 80 Земельного кодекса РФ (ст. 103 ЗК РФ).

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав. Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом. Эти земли принадлежат на праве собственности государству. Выделенные в отдельную категорию земель, получившие отражение в кадастровой документации земли запаса, не отнесенные ни к одной категории, не могут использоваться долговременно и целенаправленно, однако должны подлежать учету и

охране и, будучи зарезервированными, планированию и проектированию.

Будучи исключенными из сферы хозяйственной эксплуатации и оборота, данные земли не могут считаться ничейными, бесхозными и т. п., поскольку:

- они продолжают числиться в земельно-кадастровой документации, где относительно объективно закреплена вся необходимая правовая, экономическая и хозяйственная информация о них;

- земли запаса недопустимо самовольно занимать, совершать с ними сделки, которые законны лишь при наличии регистрации их в местной администрации;

- в отношении этих земель, как и земель, находящихся в собственности, пользовании, обороте и т. д., государственные органы планируют и составляют программы повышения плодородия, охраны и иные мероприятия, осуществляемые в любом цивилизованном государстве.

Государственные органы (местная администрация) обязаны держать на учете эти земли, как перспективу обеспечения людей, желающих вести хозяйство на земле, и для организаций, нуждающихся в получении земли для других целей.

По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т. п., а также земли под участками леса и водными объектами. В отношении последних при необходимости проводятся мероприятия по переводу земель или земельных участков в другие категории земель согласно требованиям лесного, водного и земельного законодательства.

Вопрос 4. Понятие и особенности перевода земельных участков их категории запаса в другую категорию.

Земли запаса предназначены для перспективного использования в сельскохозяйственных, промышленных, транспортных, энергетических и иных целях. Использование земель запаса допускается, как пра-

вило, после перевода их в другую категорию. Такой перевод осуществляется после формирования земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в соответствии с требованиями ФЗ о переводе земель из одной категории в другую.

Работы по формированию земельного участка предполагают работы по установлению его границ на местности, определение разрешенного использования земельного участка и т.п. Такие работы позволяют индивидуализировать участок земли, который предполагается в дальнейшем использовать для определенного целевого назначения. Акт о переводе земельного участка из земель запаса в состав земельных категорий принимается в порядке, установленном ст. 3 ФЗ о переводе земель из одной категории в другую.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение землям населенных пунктов согласно Земельному кодексу РФ. Назовите основной признак их выделения.

2. Что такое границы населенных пунктов и каково их правовое значение для отнесения земель к категории ЗНП?

3. Перечислите основные виды территориальных зон, устанавливаемых правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) в пределах ЗНП.

4. Что такое градостроительный регламент? Какие параметры использования земельных участков он устанавливает?

5. Назовите основные виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков в составе ЗНП. Как они устанавливаются и изменяются?

6. Какие особенности установления сервитутов на земельных участках в составе ЗНП вы знаете?

7. В чем заключаются особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории ЗНП?

8. Каковы особенности оборотоспособности земельных участков в составе ЗНП? Существуют ли ограничения?

9. Каковы особенности перевода земельных участков «из» земельных категорий «в» земли населенных пунктов?

10.Каковы особенности перевода земельных участков «из» состава земель населенных пунктов «в» иную категорию?

11.Какие органы местного самоуправления уполномочены утверждать ПЗЗ? Какова их роль в регулировании использования ЗНП?

12.Что такое красные линии? Каково их значение для формирования и использования земельных участков в ЗНП?

13.Какие особенности налогообложения земельных участков в составе ЗНП установлены Налоговым кодексом РФ?

14.Какие основные ограничения прав на земельные участки в ЗНП могут устанавливаться (помимо градостроительного регламента)?

15.В чем специфика ответственности за нарушение земельного законодательства при использовании участков в составе ЗНП (например, нецелевое использование, нарушение ВРИ)?

Практические задания по теме

1.Гражданину предоставлен участок в зоне Ж-1 (жилая застройка) для ИЖС. Он хочет построить небольшой магазин хозяйственных товаров. Изучите типовые ВРИ для зоны Ж-1.

Определите, возможно ли это без изменения ВРИ?

Какие шаги необходимо предпринять?

Какие риски существуют?

2.Установление сервитута. Собственнику земельного участка под многоквартирным жилым домом требуется обеспечить проезд аварийной техники через соседний участок (принадлежащий другому собственнику), так как основной подъезд временно перекрыт.

Опишите процедуру установления сервитута в данной ситуации.

Какие аргументы можно привести?

Возможно ли принудительное установление?

3.Изменение ВРИ: Коммерческая организация владеет участком в зоне деловой активности (Ц-1) с ВРИ «офисные здания». Она хочет построить гостиницу. Проанализируйте:

а) возможно ли это в рамках условно разрешенных ВРИ зоны Ц-1?

б) порядок получения разрешения на условно разрешенный ВРИ.

в) какие факторы будут учитываться при принятии решения?

4.Предоставление участка: Муниципалитет выставляет на аукцион земельный участок в ЗНП, свободный от прав третьих лиц, для

строительства торгового центра. Опишите пошаговую процедуру его предоставления. Какие документы должен подготовить потенциальный участник аукциона? Какие требования к будущему использованию участка могут быть установлены в договоре?

5. Проблема «вклинивания»: Земельный участок в ЗНП, предназначенный под ИЖС, имеет форму, сильно вытянутую в глубину квартала, что делает невозможным нормальное использование (не соблюдены минимальные отступы от границ).

Проанализируйте возможные пути решения проблемы: уточнение границ, перераспределение, установление сервитутов, изменение ВРИ части участка.

Какие сложности могут возникнуть?

6. Нарушение градостроительного регламента: Собственник участка в зоне малоэтажной жилой застройки (МЖ) построил 5-этажный жилой дом (максимум разрешено 3 этажа).

Каковы правовые последствия такого нарушения?

Какие меры могут быть применены уполномоченными органами?

Возможно ли узаконивание?

7. Перевод з/у из одной категории в другую категорию: Собственник участка сельхозназначения, расположенного на окраине города, хочет перевести его в земли населенных пунктов для последующей жилой застройки.

Опишите процедуру перевода.

Какие основные сложности и основания для отказа наиболее вероятны? Какую роль играет Генплан и ПЗЗ?

8. Красные линии: при межевании земельного участка под многоквартирный дом выяснилось, что часть здания (балконы) выступает за установленные красные линии улицы.

Оцените правовые риски для собственников помещений в этом доме. Какие последствия и пути решения?

9. Комплексное освоение территории (КОТ): Инвестор хочет реализовать крупный жилой микрорайон на территории ЗНП, включающий жилье, социальную инфраструктуру, парки.

Какая особая процедура предоставления земли для этого предусмотрена? Опишите ее этапы и ключевые особенности по сравнению с предоставлением отдельного участка.

10. Спор о зонировании: Собственник участка в зоне Р-2 (рекреационная зона) оспаривает в суде отказ в предоставлении разрешения на строительство коттеджа, утверждая, что его участок фактически окружен жилой застройкой и включение в Р-2 незаконно.

Какие доказательства должен представить истец?

Какие аргументы может использовать муниципалитет?

Какова роль судебной землеустроительной экспертизы?

Ситуационные задачи

Задача 1. Гражданин Петров решил построить жилой дом на своем земельном участке, предоставленном ему на праве собственности и расположенный в жилой зоне на территории города Владимир. Для получения разрешения для строительства Петров подал заявление в администрацию города Владимир, приложив к нему следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка
- 3) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В администрации города Петрову сообщили, что данных документов недостаточно и необходимо предоставить согласованный с органом архитектуры проект будущего строения, а также оплатить установленную администрацией плату за согласование.

Вопросы:

1. Правомерны ли требования администрации в данном случае?
2. Какие сроки рассмотрения заявлений на получение разрешений для строительства предусмотрены действующим законодательством?

Задача 2. По решению областной администрации земельный участок, на котором расположен дом, принадлежащий Аверьянову, подлежит изъятию для государственных нужд. Аверьянову с семьей взамен дома предложена квартира. Кроме того, организация, которой отводится земельный участок, согласна возместить Аверьянову стоимость дома и высаженных на участке плодово-ягодных насаждений. Аверья-

нов решение администрации оспаривал, считая, что его участок в полосе отчуждения включаться не должен. Кроме того, он полагал, что если участок и будет изъят, то ему обязаны возвести дом на равноценном земельном участке.

Администрация утверждала, что свободной земельной территории в данной местности нет, а потому равноценный участок может быть отведен Аверьянову только в другом месте. Кроме того, она не располагает возможностями возвести Аверьянову новый дом ввиду отсутствия подрядной организации и стройматериалов. Поскольку стороны к соглашению не пришли, дом Аверьянова был отключен от системы энерго- водоснабжения. Аверьянов обратился с иском в суд. Сформулируйте его исковые требования и решите дело.

Задача 3. Новосибирское строительно-монтажное управление приступило к строительству базы отдыха на одном из безымянных островов Оби, который образовался в результате естественного процесса обмеления реки. Районный государственный инспектор предложил управлению прекратить данное строительство и снести все возведенные постройки, как самовольно сооруженные.

Управление отказалось выполнить указанное предписание, сославшись на то, что земля на этом острове является не зарегистрированной и не имеет конкретного землепользователя.

Вопросы:

1. К какой категории земель государственного земельного фонда следует отнести земли данного острова?
2. Назовите основания возникновения права землепользования.
3. Решите дело.

Тесты

1. Основной признак отнесения земель к категории земель населенных пунктов:

- а) наличие зарегистрированного права собственности
- б) расположение «внутри» утвержденных границ населенного пункта
- в) использование для жилищного строительства
- г) нахождение в муниципальной собственности

2.Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) утверждаются:

- а) Правительством РФ
- б) Субъектом РФ (регионом)
- в) Представительным органом муниципального образования
- г) Росреестром

3.Градостроительный регламент НЕ устанавливает:

- а) виды разрешенного использования земельных участков
- б) минимальные и максимальные размеры участков
- в) предельные параметры разрешенного строительства (высота, этажность)
- г) кадастровую стоимость участка
- д) требования к сохранению объектов культурного наследия

4.Какие виды разрешенного использования (ВРИ) устанавливает градостроительный регламент для каждой территориальной зоны? (Выберите все верные)

- а) основные
- б) условно разрешенные
- в) вспомогательные
- г) все перечисленные
- д) только основные и вспомогательные

5.Для получения разрешения на условно разрешенный ВРИ необходимо:

- а) подать заявление в Росреестр
- б) провести публичные слушания
- в) получить решение суда
- г) уведомить соседей

6.Красные линии предназначены для обозначения границ:

- а) земельных участков собственников
- б) общего пользования (улиц, площадей, набережных) и зон планируемого размещения объектов
- в) административных границ муниципалитетов
- г) особо охраняемых природных территорий в городе

7. Земельный участок в ЗНП может быть изъят для государственных/муниципальных нужд:

- а) только с согласия собственника
- б) по основаниям, предусмотренным законом (в т.ч. для выполнения международных обязательств, строительства объектов федерального/регионального/местного значения)
- в) только если он не используется
- г) безвозмездно

8. Особенность предоставления земельных участков в ЗНП из гос/мун собственности для строительства:

- а) преимущественно проводится через аукцион
- б) всегда предоставляется бесплатно
- в) требуется только решение администрации без торгов
- г) не требует разработки проектной документации.

9. Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий:

- а) запрещен законом
- б) допускается только в исключительных случаях, связанных с изменением границ населенного пункта
- в) производится по решению собственника участка
- г) простая административная процедура

10. Минимальные размеры земельных участков в ЗНП для ИЖС устанавливаются:

- а) федеральным законом единые для всей страны
- б) правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного муниципалитета
- в) самим застройщиком
- г) кадастровым инженером при межевании

11. Земельный налог на участки в ЗНП:

- а) не взимается
- б) рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, которая в ЗНП обычно выше, чем у аналогичных участков в других категориях
- в) имеет единую ставку по всей России
- г) нет верного ответа

12. Публичный сервитут в ЗНП может быть установлен для:

- а) прохода/проезда через участок
- б) прокладки и эксплуатации коммуникаций
- в) размещения межевых знаков
- г) всех перечисленных целей

13. Что НЕ входит в состав земель населенных пунктов?

- а) улицы и площади
- б) земельные участки под многоквартирными домами
- в) участки сельхозугодий за чертой города (даже если рядом с границей)
- г) парки и скверы в городской черте

14. Строительство объекта капитального строительства на участке в ЗНП без учета градостроительного регламента может повлечь:

- а) признание объекта самовольной постройкой
- б) отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию
- в) все перечисленное
- г) только административный штраф

15. Приобретая участок в ЗНП, покупателю необходимо особо внимательно проверить:

- а) только правоустанавливающие документы продавца
- б) территориальную зону, градостроительный регламент, установленные ВРИ и ограничения (сервитуты, красные линии)
- в) только кадастровый номер
- г) историю предыдущих сделок

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 10.07.2023) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 47. — Ст. 4473.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. — 2003. — № 40. — Ст. 3822.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1. — Ст. 16.

Рекомендуемая литература

1. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, А. П. Анисимов и др. ; под общ. ред. А. П. Анисимова. — М. : Юстицинформ, 2020. — 800 с.

2. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е. Л. Ковалева и др.; под ред. С. А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. С. 784.

3. Гришаев С.П. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ // СПС КонсультантПлюс. 2025.

4. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

Тема 4. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Вопрос 1. Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения.

Вопрос 2. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта.

Вопрос 3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности.

Вопрос 1. Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения.

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. (ст.88 ЗК РФ).

Следует обратить внимание на то, что к таковым относятся не только земельные участки, непосредственно занятые производственными объектами, но и земельные участки для размещения административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, что не всегда учитывается участниками земельных правоотношений.

В п. 2 указанной статьи конкретизирована цель предоставления земельных участков из земель промышленности - для размещения и эксплуатации различных объектов промышленности, обеспечивающих деятельность организаций и эксплуатацию объектов промышленности,

но дан не полный перечень этих объектов. Это производственные и административные здания, объекты обслуживания предприятий металлургической, химической, обрабатывающей, горнодобывающей и других отраслей промышленности, фабрик, заводов, шахт, рудников, карьеров, объектов транспортной инфраструктуры и др.

Вопрос 2. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта.

В целях обеспечения безопасности населения и создания условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов специальными нормативными актами (положением) может устанавливаться правовой режим санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель промышленности, принимаемыми для каждой учреждаемой зоны.

К примеру, правовой режим санитарно-защитных зон и зон наблюдения вокруг ядерных установок определен ФЗ от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии», а зон воздействия вокруг предприятий - Законом РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании». Границы таких зон должны быть обозначены специальными межевыми знаками. Земельные участки в пределах таких зон не изымаются у собственников, владельцев, пользователей, арендаторов, но на них вводится ограниченный режим землепользования.

Земли для размещения указанных объектов следует выбирать из земель, не пригодных для сельского хозяйства. Отсутствует нормативное определение площади отвода земельных участков из земель промышленности, поэтому размеры земельных участков определяются исходя из необходимости и утвержденных в установленном порядке норм либо проектно-технической документацией. СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» (см. Минстрой России. ГПЦПП. М., 1994) в п. 2.2 содержит лишь расплывчатую формулировку о том, что предприятия и промышленные узлы надлежит размещать на территории, предусмотренной схемой или проектом районной планировки, генеральным планом города или другого населенного пункта, проектом планировки промышленного района; ГрК требует лишь отображения границ земель промышленности на картах (схемах),

содержащихся в генеральных планах существующих и планируемых (см. п. 4 ч. 6 ст. 23 ГрК).

Совокупность земель промышленности с размещенными на них промышленными объектами образуют промышленные зоны. По статистическим данным площадь земель промышленности составляет примерно 1,07% площади всех земель.

Существуют особенности отвода земель горнодобывающей и нефтегазовой промышленности. С использованием этих земель связано возникновение различных экологических проблем: загрязнение опасными химическими веществами в процессе обычной эксплуатации предприятий и в результате аварийных ситуаций, загрязнение, захламление их твердыми отходами, нарушения ландшафтных характеристик земель. Заключаются требования отвода в том, что земельные участки предоставляются после оформления горного отвода, который является составной частью лицензии на пользование недрами. Горный отвод осуществляется в соответствии с Законом РФ «О недрах» в порядке, установленном Инструкцией по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых от 31.12.1997 (утв. Приказом Минприроды России от 07.02.1998 № 56. Также необходимо предоставление утвержденного проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Недропользователь обязан привести земельные участки, нарушенные при пользовании, в прежнее состояние. Использование особо ценных продуктивных земель допускается только после использования других сельскохозяйственных угодий в границах горного отвода.

Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст.89 ЗК РФ).

В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Согласно ст. 31 ФЗ «Об использовании атомной энергии» в санитарно-защитной зоне объекта атомной энергетики запрещается размещение жилых и общественных зданий, детских учреждений, а также лечебно-оздоровительных учреждений, объектов общественного питания, промышленных объектов, подсобных и других сооружений и объектов, не относящихся к функционированию соответствующего объекта.

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160. Согласно п. 8 Правил в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц.

Электричество передается зачастую на другие объекты по воздушным линиям, размещенным, как правило, на опорах на множестве небольших земельных участков, которые включаются в состав земель энергетики. Правила определения размеров участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 11.08.2003 № 486 (СЗ РФ. 2003. N 33. Ст. 3276), устанавливают размеры обособленных земельных участков, предназначенных для установки опор воздушных линий электропередачи всех классов напряжения и опор линий связи, обслуживающих электрические сети. На таких земельных участках могут устанавливаться охранные зоны. Минимальный размер обособленного земельного участка зависит от размера поперечного сечения опоры на уровне поверхности земли, площадки, необходимой для устойчивого закрепления опоры в земле с учетом несущей способности грунта, и др. Конкретный размер земельного участка, предоставляемого хозяйствующему субъекту в целях проведения воздушных линий электропередач и его обслуживания,

представляет собой полосы земли шириной, зависящей от силы напряжения. Данная полоса является одновременно охранной зоной электрических сетей, и ее размер определяется проектно-сметной документацией. Энергетики должны иметь беспрепятственный доступ к объектам сетей для их ремонта и технического обслуживания.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. (ст.90 ЗК РФ)

Характеристика правового режима отдельных видов транспорта дана в Кодексе не всегда достаточно развернуто. Более полная характеристика земель, предоставленных отдельным видам транспорта, может быть дана только с привлечением предписаний иных федеральных законов, содержащих нормы о правовом режиме земель, используемых конкретными транспортными организациями.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения железнодорожных путей;
- 2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- 3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материа-

лов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог;
- 2) размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
- 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном настоящим Кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог.

Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
- 2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлётно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания,

строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

Решение об эксплуатации автомобильных дорог и дорожных объектов на платной основе принимается Правительством РФ. Передача в эксплуатацию на платной основе автомобильных дорог и дорожных объектов, подведомственных Российскому дорожному агентству, осуществляется по конкурсу на срок до 49 лет при сохранении их в федеральной собственности. Передача оформляется гражданско-правовым договором.

Эксплуатация автомобильных дорог и дорожных объектов на платной основе осуществляется при наличии бесплатного проезда в том же направлении по другим автомобильным дорогам и дорожным объектам

Придорожными полосами федеральных автомобильных дорог общего пользования признаются прилегающие с обеих сторон к полосе отвода участки земли шириной не менее 30 метров каждый от границ полосы отвода. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков в пределах полос должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Федерации об особом режиме использования этих земель. Участки в пределах придорожных полос у их собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются.

Земли, занятые придорожными полосами, подлежат учету в государственном земельном кадастре.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, ГИБДД и дорожного сервиса.

В Кодексе установлены самые общие правила о землях морского и внутреннего водного транспорта. Основой принадлежащих этим видам транспорта земель являются земельные участки, на которых размещаются порты и их обслуживающая инфраструктура, здания, строения, сооружения, навигационное оборудование.

Вопрос 3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности.

В соответствии со ст. 91 ЗК землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

- 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
- 2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
- 5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Общие основы правового режима земель связи определены в ФЗ от 07.07.2003 «О связи». Согласно этому Закону к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо предоставленные на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи (ст. 10).

Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и создания просек для размещения сетей связи, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации.

Действуют также Правила охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995. Согласно Правилам на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования. Земельная площадь охранных зон на трассах линий связи и линий радиофикации используется юридическими и физическими лицами в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, но с учетом ограничений, установленных названными Правилами.

Предприятиям, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, в охранных зонах разрешается:

- устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и линий радиофикации на условиях, согласованных с собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами, которые не вправе отказывать этим предприятиям в обеспечении условий эксплуатационного обслуживания сооружений связи;
- копать ямы, траншеи и котлованы для ремонта линий связи и линий радиофикации с последующей их засыпкой;
- вырубать отдельные деревья при авариях на линиях связи и линиях радиофикации, проходящих через лесные массивы, в местах прилегания к трассам этих линий, с последующей выдачей в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров) и очисткой мест рубки от порубочных остатков.

Охранные зоны устанавливаются для кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

Законодательство предусматривает особенности предоставления земельных участков организациям почтовой связи. Земельные участки, отводимые под объекты почтовой связи, находящиеся в ведении организаций федеральной почтовой связи, предоставляются этим организациям в постоянное (бессрочное) пользование (см. ФЗ от 17.07.1999 «О почтовой связи»).

При планировании развития городов и сельских поселений, проектировании и реконструкции кварталов, микрорайонов, других элементов планируемой структуры, а также жилых домов органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами должны предусматривать проектирование и строительство зданий, а также помещений для размещения объектов почтовой связи.

Статья 92 ЗК регламентирует правовой режим земель для обеспечения космической деятельности. Правовой режим объектов земельных участков, предназначенных для обеспечения космической деятельности, регулируется гл. V ЗК, ФЗ от 20.08.1993 N 5663–1 «О космической деятельности» (и другими нормативными правовыми актами).

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права, на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Перечень объектов космической инфраструктуры, указанный в п. 2 статьи 91 ЗК РФ, повторяет ст. 18 ФЗ «О косми-

ческой деятельности». Эти объекты являются федеральной собственностью, эксплуатируются государственными организациями. Земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности под этими объектами, ограничены в обороте. Ущерб, причиненный правообладателям земельных участков от космической деятельности, объектами космической инфраструктуры (например, эпизодического падения отделяющихся частей ракет), возмещается в порядке, определяемом ст. 62 ЗК и Правилами возмещения ущерба.

В соответствии со ст. 93 ЗК землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

3) создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства Российской Федерации. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном статьей 51 ЗК РФ.

Согласно ФЗ от 31.05.1996 «Об обороне» к землям, обслуживающим объекты обороны, относятся территории, предназначенные для размещения военных организаций, учреждений, военных предприятий и других объектов, для дислокации войск, военно-десантных, ракетных, военно-морских сил и иного рода войск и войсковых соединений, для размещения военных ведомств, научно-исследовательских ведомств, военных учебных заведений. К ним относятся также земли, на которых размещаются военные склады, базы, территории, предназначенные для проведения военных учений, земли, занятые стрельбищами, полигонами, военными лагерями, аэродромами, танкодромами и другими военными объектами.

Земли, леса, воды и другие природные ресурсы, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности. Названные природные объекты, находящиеся в собственности субъектов Федерации, органов местного самоуправления, в частной собственности, могут быть изъяты для нужд Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и органов только в соответствии с законодательством Российской Федерации. Кроме того, для нужд обороны могут выделяться

участки во временное (срочное) пользование, например для проведения временных военных учений. Эти земли используются на основании срочных договоров о землепользовании или договоров аренды земельных участков. Для смежных с военными землями землепользователей могут вводиться ограничения, призванные обеспечить интересы обороны страны, экологическую безопасность населения и охрану окружающей и природной среды.

В пределах территорий, предоставленных для нужд обороны, могут устанавливаться запретные зоны двух видов:

- внутренние запретные зоны, то есть территория, расположенная внутри, в границах расположения военного объекта. В ее пределах устанавливается жесткий пропускной режим прохода, проезда и т. п.;
- внешние запретные зоны. Они устанавливаются теми органами, которые издают акты об отводе земель. В пределах внешних запретных зон вводятся определенные ограничения каких-либо видов строительства, топографических, картографических работ, размещения объектов связи и т. п.

Закон РФ от 01.04.1993 «О Государственной границе Российской Федерации» регламентирует правовой режим пограничной полосы. В нее включается территория местности шириной до 5 км вдоль Государственной границы на суше морские побережья Российской Федерации, российских берегов пограничных рек, озерных водоемов и островов. На въездах в пограничные полосы устанавливаются предупредительные знаки. Эти знаки и конкретные пределы пограничных полос устанавливаются и определяются по решению исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, после предварительного представления их старшими должностными лицами пограничных войск на территории субъекта Федерации.

Контрольные вопросы по теме:

1. Дайте определение землям промышленности согласно Земельному кодексу РФ.
2. Каковы основные цели предоставления земельных участков из земель промышленности?
3. Назовите ключевые отличия правового режима земель промышленности от земель населенных пунктов.
4. Какие виды разрешенного использования (ВРИ) характерны для земельных участков промышленности? Приведите примеры.

5. Кто является основными правообладателями земельных участков промышленности?

6. Какие основания возникновения права собственности/аренды на земельные участки промышленности предусмотрены законодательством?

7. В чем специфика предоставления земельных участков промышленности для государственных или муниципальных нужд?

8. Каковы особенности изъятия земельных участков промышленности для государственных/муниципальных нужд?

9. Опишите порядок перевода земельного участка «в» состав земель промышленности из другой категории.

10. Опишите порядок перевода земельного участка «из» состава земель промышленности в другую категорию. Какие сложности могут возникнуть?

11. Какие ограничения в использовании земель промышленности устанавливаются законодательством (санитарные, экологические, охранные зоны)?

12. Что такое санитарно-защитная зона (СЗЗ) и какова ее роль при использовании земель промышленности?

13. Каковы обязанности правообладателей земельных участков промышленности по охране земель и соблюдению экологических требований?

14. Что такое рекультивация нарушенных земель? В каких случаях она обязательна для пользователей земель промышленности?

15. Каковы особенности платы за землю (земельный налог, арендная плата) для участков промышленности?

16. Какие органы государственной власти осуществляют управление и контроль за использованием земель промышленности?

17. Какие специфические основания прекращения прав на земельные участки промышленности существуют (помимо общих)?

18. Как осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков промышленности? Есть ли особенности?

19. Какое значение имеет территориальное зонирование (ПЗЗ) для использования земель промышленности в границах населенных пунктов?

20. Каковы последствия нарушения требований законодательства при использовании земельных участков промышленности?

Практические задания по теме

1. Анализ ВРИ: Предприятию выделен участок из земель промышленности с основным ВРИ «Для размещения объектов тяжелой промышленности». Может ли предприятие разместить на части этого участка административно-бытовой корпус и автостоянку для сотрудников?

Обоснуйте ответ, ссылаясь на Классификатор ВРИ и нормы градостроительного законодательства.

2. Расчет СЗЗ: Проектируемый химический завод планируется разместить на земельном участке промышленности. Опишите порядок определения и установления необходимой санитарно-защитной зоны (СЗЗ).

Какие факторы влияют на ее размер?

Кто и как ее утверждает?

3. Изъятие участка: Администрация города решила построить новую дорогу федерального значения. Трасса проходит через земельный участок, принадлежащий на праве собственности заводу (земли промышленности). Опишите правовую процедуру изъятия этого участка для государственных нужд.

Какие права имеет завод-собственник?

Как определяется выкупная цена?

4. Перевод категории: Сельскохозяйственное предприятие хочет построить крупный цех по переработке своей продукции на принадлежащем ему земельном участке сельхозназначения.

Почему оно не может просто построить цех на этом участке?

Опишите алгоритм действий по переводу части участка в земли промышленности, укажите необходимые документы и инстанции.

5. Рекультивация: Горнодобывающая компания завершила разработку карьера на участке промышленности.

Каковы ее обязательства по рекультивации земель?

Кто контролирует выполнение этих обязательств?

Что будет, если компания не выполнит рекультивацию?

6. Аренда vs Собственность: сравните преимущества и недостатки приобретения земельного участка промышленности в собственность и его аренды у государства/муниципалитета для крупного производственного предприятия. Укажите на правовые и экономические аспекты.

7. Конфликт зон: Земельный участок промышленности (завод) граничит с земельным участком, отведенным под жилую застройку (земли населенных пунктов). Жители жалуются на шум и выбросы.

Проанализируйте правовые механизмы защиты интересов как завода, так и жителей.

Какое значение имеют СЗЗ и ПЗЗ в этом конфликте?

8. Наследование: Индивидуальный предприниматель (ИП) был собственником земельного участка промышленности, на котором размещалось небольшое производство. После его смерти участок переходит по наследству к сыну, который не планирует вести производственную деятельность.

Какие варианты использования/распоряжения участком есть у наследника? Какие правовые последствия могут возникнуть при смене вида использования?

9. Охранная зона: на участке промышленности (электростанция) установлена охранная зона линий электропередачи.

Может ли собственник участка разместить в пределах этой охранной зоны складские помещения?

Каковы правовые ограничения использования земель в охранных зонах объектов промышленности?

10. Экологический аудит: Предприятие, эксплуатирующее участок промышленности, получило предписание Росприроднадзора о нарушении экологических требований (загрязнение почвы).

Какие правовые последствия это влечет?

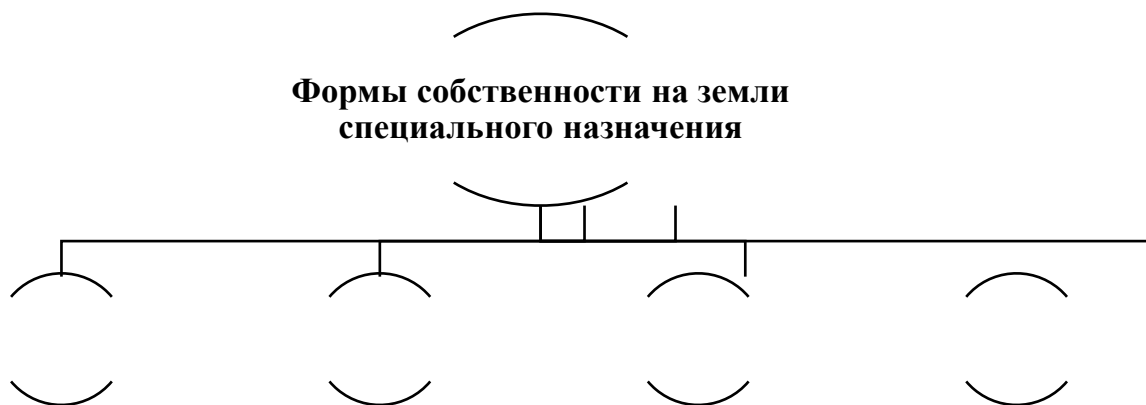
Разработайте план действий предприятия по устранению нарушений и минимизации ответственности.

11. Заполните таблицу

Категория земель	Разрешенное использование
Земли промышленности	

Земли энергетики	
Земли транспорта	
Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
Земли для обеспечения космической деятельности	
Земли обороны и безопасности	

12. Заполните схему



13. О какой категории земель идет речь? Перечислите, что относится к данной категории земель в соответствии с Земельным кодексом РФ.

• территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зоны

• правовой режим таких зон регламентируется не только градостроительным и земельным законодательством, но и законодательством в области электроэнергетики, промышленной безопасности, законодательством о железнодорожном транспорте, законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, природоресурсным законодательством и др.

Речь идет о

14. Со ссылкой на нормативно-правовой акт укажите установленные государством размеры придорожных полос на автомобильных дорогах различных категорий. Ответьте на вопрос.

- | |
|----|
| 1) |
| 2) |
| 3) |
| 4) |
| 5) |

-
- 2)

- 3)

- 4)

- 5)**

[illegible]

15. Проанализируйте судебную практику и приведите 3 примера споров, связанных с землями промышленности и иного специального назначения.

Ситуационные задачи.

Задача 1. В ОАО «Российские железные дороги» с заявлением о заключении договора субаренды обратилось ООО «Перспектива». Поводом для обращения послужило то, что ООО «Перспектива» на праве собственности принадлежит здание, расположенное на земельном участке в полосе отвода железной дороги. ОАО «Российские железные дороги» со ссылкой на ведомственные распоряжения № 506р от 14.04.2005 и № 1870р от 11.09.2006 настаивало на включении в договор субаренды условий о запрете осуществлять на этом участке деятельность по приему, заготовке и переработке лома черных и цветных металлов.

Дайте правовую оценку действиям ОАО «Российские железные дороги».

Задача 2.

Гражданин Кузнецов прочитал в интернете новость о том, что в 2014 году Омским районным нефтепроводным управлением планируется осуществить замену четырнадцати километров трубы на участке «Туймазы – Омск – Новосибирск» для увеличения объемов поставки нефти до 3,75 млн тонн в год.

Кузнецова, чей земельный участок находится в непосредственной близости от нефтепровода, интересуется вопрос, не повлечет ли за собой такая реконструкция нефтепровода дополнительных ограничений его прав.

Вопросы:

1. Охарактеризуйте правовой режим земельных участков, занятых магистральными трубопроводами.
2. Какие существуют правила охраны магистральных трубопроводов?
3. Каков порядок использования земельных участков собственниками в границах охранных зон трубопроводов и предоставления для целей реконструкции или ремонта?
4. Повлечет ли увеличение пропускной способности нефтепровода изменение границы охранной зоны трубопровода?

Задача 3.

Акционерному обществу на праве собственности принадлежит комплекс зданий в полосе отвода железной дороги, которые используются под склады и гаражи. Земельный участок под комплексом зданий общей площадью 3800 кв.м. используется по договору субаренды, заключенному с ОАО «РЖД». Руководство акционерного общества заинтересовало вопрос о возможности реконструкции одного из зданий путем его надстройки.

Вопросы:

1. Дайте понятие реконструкции зданий.
2. Допускает ли действующее законодательство возможность реконструкции или строительства новых объектов капитального строительства в полосах отвода железных дорог, в каком порядке?

3. Необходимо ли в данном случае получение согласия на реконструкцию арендодателя земельного участка?

Тесты

1. Земли промышленности относятся к землям:

- а) населенных пунктов
- б) особо охраняемых территорий
- в) специального назначения
- г) сельскохозяйственного назначения

2. Основная цель предоставления земель промышленности:

- а) проживание населения
- б) ведение сельского хозяйства
- в) размещение и эксплуатация объектов промышленности
- г) рекреационная деятельность

3. Правообладателями земельных участков промышленности НЕ могут быть:

- а) РФ, субъекты РФ, муниципальные образования
- б) физические лица (ИП)
- в) юридические лица (коммерческие и некоммерческие)
- г) физические лица без статуса ИП (для личных нужд)

4. Земельные участки промышленности, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам преимущественно:

- а) в постоянное (бессрочное) пользование
- б) в безвозмездное пользование
- в) в аренду
- г) путем бесплатной приватизации

5. Перевод земель промышленности в другую категорию:

- а) производится свободно по заявлению правообладателя
- б) требует обоснования и соблюдения специальной процедуры
- в) запрещен законом
- г) возможен только в земли запаса

6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) устанавливается с целью:

- а) защиты промышленного объекта от посторонних
- б) защиты населения и среды от вредного воздействия объекта
- в) размещения вспомогательных сооружений
- г) ограничения оборота участка

7. Обязанность по рекультивации нарушенных земель промышленности лежит на:

- а) Росприроднадзоре
- б) органе местного самоуправления
- в) правообладателе земельного участка
- г) специализированной государственной организации

8. Земельный налог на участки промышленности уплачивается:

- а) только собственниками
- б) собственниками и арендаторами
- в) собственниками и землепользователями (например, ПБП)
- г) только арендаторами

9. Государственный контроль за использованием земель промышленности осуществляет:

- а) только Росреестр
- б) только Росприроднадзор
- в) Росреестр, Росприроднадзор, органы субъектов РФ и местного самоуправления в пределах компетенции
- г) только прокуратура

10. Нарушение экологических требований при использовании земель промышленности может повлечь:

- а) только административную ответственность
- б) только обязанность по рекультивации
- в) административную, гражданско-правовую, уголовную ответственность, обязанность по рекультивации
- г) только расторжение договора аренды

11. Какие из перечисленных ВРИ НЕ характерны для земель промышленности? (Выберите несколько)

- а) производство автомобилей
- б) ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
- в) размещение складов
- г) жилое строительство
- д) добыча полезных ископаемых

12. Какие из перечисленных ВРИ МОГУТ быть установлены для земельных участков промышленности?

- а) Размещение производственных цехов
- б) Строительство многоквартирного дома
- в) Размещение энергетических объектов
- г) Ведение сельского хозяйства на полях

13. Земельный участок промышленности может быть изъят у собственника без его согласия:

- а) только за нарушения
- б) только для государственных/муниципальных нужд
- в) в обоих случаях
- г) никогда не может быть изъят без согласия

14. Приватизация земельного участка промышленности, на котором расположен объект недвижимости, принадлежащий частному лицу/компании:

- а) обязательна
- б) запрещена
- в) возможна в упрощенном порядке
- г) возможна только через аукцион

15. Для размещения объекта промышленности на землях населенных пунктов участок должен находиться в зоне:

- а) жилой
- б) общественно-деловой
- в) производственной
- г) рекреационной

16. Плата за аренду земельного участка промышленности у государства/муниципалитета обычно определяется:

- а) произвольно арендодателем
- б) исходя из кадастровой стоимости
- в) фиксированной ставкой по закону
- г) по соглашению сторон без ограничений

17. Какое утверждение о границах земельных участков промышленности ВЕРНО?

- а) их границы всегда совпадают с границами объекта недвижимости
- б) их границы определяются в соответствии с землеустроительной документацией и должны быть установлены на местности
- в) установление границ обязательно
- г) границы определяются только охранными зонами

18. При обнаружении загрязнения почвы на участке промышленности владелец обязан:

- а) ничего не делать, если загрязнение не превышает ПДК
- б) немедленно сообщить в Росприроднадзор и принять меры по устранению
- в) только провести рекультивацию
- г) продать участок

19. Какие документы НЕОБХОДИМЫ для перевода участка в земли промышленности?

- а) только заявление правообладателя
- б) заявление, правоустанавливающие документы, кадастровый паспорт, экологическое обоснование
- в) решение общего собрания жителей района
- г) разрешение на строительство

20. Земельный участок промышленности, не используемый по назначению более 3 лет:

- а) может быть принудительно изъят у собственника
- б) автоматически переходит в собственность муниципалитета
- в) подлежит дополнительному налогообложению
- г) не влечет никаких последствий

21. Преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка промышленности по истечении срока старого договора имеет:

- а) любой участник аукциона
- б) только арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства
- в) только собственник здания на участке
- г) никто, договор всегда заключается через аукцион

Нормативные акты

1. О Государственной границе Российской Федерации: закон от 01.04.1993 № 4730-1 (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. — 1993. — 4 мая.
2. О недрах: федер. закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 10. — Ст. 823.
3. Об использовании атомной энергии: федер. закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 48. — Ст. 4552.
4. Об обороне: федер. закон от 31.05.1996 № 61-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 23. — Ст. 2750.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

Рекомендуемая литература

1. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие - М.: Проспект. - 2018. - 128 с.;
2. Болтанова Е.С. Земельное право: учебник. - 3-е изд. - М.: РИОР: ИНФРА-М. - 2019. - 387 с.;
3. Болтанова Е.С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). - 3-е изд. - М.: РИОР: ИНФРА-М. - 2019. - 412 с.;
4. Бархатов М.В. Комментарии к земельному законодательству РФ.- М.: Юрайт, 2005.- 372 с.;
5. Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: НОРМА - ИНФРА-М, 2002. — 528 с.;
6. Крассов О. И. Земельное право: учебник - 5-е изд., перераб. и доп. — М.: Юр. Норма: ИНФРА-М. - 2020. - 560 с.

Тема 5. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

Вопрос 1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.

Вопрос 2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.

Вопрос 1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны (определение из Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ).

Аналогичное по содержанию определение содержит и ч. 1 ст. 94 ЗК РФ: «К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим».

К землям особо охраняемых территорий относятся земли (ч. 2 ст. 94 ЗК РФ):

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;

5) особо ценные земли.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

К особо охраняемым природным территориям федерального значения относятся территории всех государственных природных заповедников и национальных парков, территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей курортов, которые являются федеральной собственностью.

К особо охраняемым природным территориям регионального значения относятся территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, они являются собственностью субъектов РФ.

Субъекты РФ и муниципальные образования могут устанавливать иные категории особо охраняемых территорий (парки, зеленые зоны, природные ландшафты, заповедники и другие).

Несмотря на специфику каждой из разновидностей названных земель, они объединены в одной главе ЗК РФ (Глава XVII «Земли особо охраняемых территорий и объектов») ввиду определенной общности их правового режима.

Вопрос 2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель вклю-

чаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Помимо ст. 96 Земельного Кодекса РФ существует и Федеральный закон «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.1995 № 26-ФЗ, который определяет принципы государственной политики и регулирует отношения в сфере изучения, использования, развития и охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов на территории Российской Федерации.

Лечебно-оздоровительная местность — это территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения.

Курорт — это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями, и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

Лечебные свойства природных лечебных ресурсов устанавливаются на основании научных исследований, соответствующей многолетней практики.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством.

Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»).

Природные лечебные ресурсы являются государственной собственностью. Они могут принадлежать на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность) либо принадлежать

на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъекта Российской Федерации).

Вопросы владения, пользования и распоряжения природными лечебными ресурсами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Природные лечебные ресурсы предоставляются юридическим и физическим лицам для лечения и профилактики заболеваний, а также в целях отдыха. Минеральные воды могут использоваться также для промышленного розлива. Природные лечебные ресурсы предоставляются на основании лицензий в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

К землям природоохранного назначения относятся земли:

- занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий);
- иные земли, выполняющие природоохранные функции.

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного приро-

допользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством Российской Федерации.

Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации». Правовой режим территорий традиционного природопользования устанавливается положениями о территориях традиционного природопользования, утвержденными соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления с участием лиц, относящихся к малочисленным народам, и общин малочисленных народов или их уполномоченных представителей.

Земельные участки и другие обособленные природные объекты, находящиеся в пределах границ территорий традиционного природопользования, предоставляются лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Земли и земельные участки в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности могут также использоваться указанными лицами и общинами на основании разрешения органа государственной власти или органа местного самоуправления, выданного в случае и в порядке, которые установлены земельным законодательством.

Изъятие земельных участков и других обособленных природных объектов, находящихся в пределах границ территорий традиционного природопользования, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством. Лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов предоставляется возмещение за изъятое у них для государственных или муниципальных нужд имущество.

Использование природных ресурсов, находящихся на территориях традиционного природопользования, для обеспечения ведения традиционного образа жизни осуществляется лицами, относящимися к

малочисленным народам, и общинами малочисленных народов в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также обычаями малочисленных народов.

Лица, не относящиеся к малочисленным народам, но постоянно проживающие на территориях традиционного природопользования, пользуются природными ресурсами для личных нужд, если это не нарушает правовой режим территорий традиционного природопользования. Пользование природными ресурсами, находящимися на территориях традиционного природопользования, гражданами и юридическими лицами для осуществления предпринимательской деятельности допускается, если указанная деятельность не нарушает правовой режим территорий традиционного природопользования.

Лица, относящиеся к малочисленным народам, и общины малочисленных народов вправе безвозмездно пользоваться общераспространенными полезными ископаемыми, находящимися на территориях традиционного природопользования, для личных нужд.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения.

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Данные земли можно подразделить на три основные вида:

- земельные участки, занятые территориями учреждений для отдыха (санаториями, пансионатами, домами отдыха, туристическими базами, пионерскими и спортивными лагерями и т. п.);
- земли, по которым проходят учебно-туристские тропы, маркированные трассы, расположенные вне земель оздоровительного назначения. Они выделяются по согласованию с пользователями земель и могут подлежать изъятию;
- земли пригородных зеленых зон и земельные массивы, находящиеся за пределами городской черты, занятые зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, являющиеся местом, отдыха населения.

Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

Сервитут может быть публичным и частным. Публичный подразумевает доступность данной территории для всех. Частный сервитут предоставляется компаниям для возведения на территориях объектов для отдыха или оздоровления.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На землях рекреационного назначения нельзя:

- строить жилые дома;
 - организовывать юридические лица, деятельность которых не связана с отдыхом и туризмом;
 - производить несанкционированную вырубку деревьев, кустарников и травы;
 - заниматься браконьерством, незаконной охотой или рыбалкой;
 - устраивать свалки и утилизировать мусор;
 - использовать земли под нужды сельского хозяйства;
 - вести личное подсобное хозяйство.
- За нарушение целевого использования виновникам грозят штрафы и изъятие земель, за браконьерство – уголовная ответственность.

Так, использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием - влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка,

- на граждан в размере от 0,5 до 1% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей;
- на должностных лиц - от 1 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;
- на юридических лиц - от 1,5 до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей,
- а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка,

- на граждан в размере от 10 тысяч до 20 тысяч рублей;
- на должностных лиц - от 20 тысяч до 50 тысяч рублей;
- на юридических лиц - от 100 тысяч до 200 тысяч рублей (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ).

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

3) военных и гражданских захоронений.

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством (изъятие предусматривается в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения – подробнее в ст. 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Зоны охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растений, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

К редким ландшафтам относят земельные участки живописных местностей, к культурным ландшафтам – старинные парки, аллеи, скверы и т. п.

К особо ценным землям могут также относиться земли, имеющие историческое или культурное значение, например земли с Домом Павлова (оборонительный рубеж Сталинградской битвы).

На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной, градостроительной и лесоустроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

Особо ценные земли, в пределах которых находятся биологические виды животных и растений, которые занесены в государственные или муниципальные Красные книги, подлежат изъятию для охраны и воспроизводства природных компонентов.

Законодательством регулируется особый порядок использования земельных участков из особо ценных земель. Перемещение, изменение или уничтожение объектов, служащих основанием для объявления земель особо ценными, должно осуществляться с особого разрешения компетентного органа в зависимости от значения указанных объектов. Граждане и юридические лица, получившие такое разрешение, обязаны обеспечить соблюдение условий, предусмотренных в разрешении.

Работы, проводимые на особо ценных землях, которые могут создавать угрозу расположенным на этих землях объектам, также должны осуществляться по согласованию с соответствующими органами и после осуществления мероприятий по обеспечению сохранности этих объектов. Граждане и юридические лица в случае обнаружения в процессе работ археологических и других объектов, представляющих особую ценность, обязаны приостанавливать дальнейшее проведение работ и сообщить об этом в соответствующие государственные и муниципальные органы.

Сельскохозяйственные территории отличаются наличием особой целевой специализации, поэтому законодательством исключаются любые варианты нарушения правового режима и целевого предназначения. Однако данная категория также включает в себя особый класс — особо ценные земли в составе территорий сельскохозяйственного назначения, которые имеют следующий состав:

- ценные виды почвы и черноземов, которые отличаются повышенными плодородными свойствами;

- территории опытных полей, которые используются для научных экспертиз и исследований;
- территории, которые находятся в пользовании государственных и муниципальных агротехнологических предприятий;
- торфяные залежи, которые расположены на значительной глубине или же находятся в осушенном состоянии;
- участки, которые находятся в распоряжении научно-исследовательских и образовательных заведений;
- территории, которые имеют значительное культурное и историческое значение для народов страны;
- земли природно-заповедного, рекреационного значения, которые предусматривают особый природоохранный режим.

Отнесение таких территорий к классу особо ценных в составе сельскохозяйственных земель осуществляется на основании их природных качеств и плодородных свойств, а также с учетом возможности их применения для удовлетворения социальных и культурных потребностей населения. Стоит обратить внимание, что почва повышенного качества относится к особо ценным лишь при условии включения ее в состав сельскохозяйственных территорий.

Хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов, имеющих особое научное, историко-культурное и иное ценное значение и находящихся под особой охраной, запрещается.

Передовыми целями мер по сохранению земель повышенной ценности являются:

- предотвращение возможного загрязнения химическими, техногенными или биологическими факторами, структурной деградации, снижения плодородных свойств и качеств почвы, порчи и уничтожения земельных территорий;
- обеспечение и контроль соблюдения правил целевого назначения и порядка использования территорий с особой ценностью;
- восстановление плодородных свойств на ценных территориях, которые включены в состав земель сельскохозяйственного назначения.

Подводя итог сказанному, можно сделать следующие выводы.

1. Земли особо охраняемых территорий, несмотря, на их значительные различия, обладают единством правового режима; все они изъяты из активной хозяйственной деятельности в интересах настоящего и будущих поколений в установленном государством порядке.

2. На названных землях установлен правовой режим, обусловленный правовым статусом, расположенных на них природных объектов.

3. Наряду с природными, на данных землях могут быть и объекты социального назначения (санатории, пансионаты, кемпинги, объекты историко-культурного назначения). Особые правила использования земель, занятых данными объектами, особый режим использования земель и ограничения на благо данных объектов.

Контрольные вопросы по теме

1. Дайте определение земель особо охраняемых территорий и объектов в соответствии с Земельным кодексом РФ. Назовите их основное назначение.

2. Перечислите основные категории земель ООТиО, предусмотренные ст. 94 ЗК РФ.

3. Каков правовой режим земель государственных природных заповедников? Какие виды деятельности на них полностью запрещены?

4. В чем заключаются особенности правового режима земель национальных парков? Назовите возможные функциональные зоны.

5. Что такое «земли природных парков»? Каковы цели их создания и особенности использования?

6. Дайте характеристику земель государственных природных заказников. Чем отличается их режим от режима заповедников?

7. Что относится к землям памятников природы? Какие ограничения устанавливаются на таких землях?

8. Что такое «земли дендрологических парков и ботанических садов»? Каковы цели их использования?

9. Назовите земли ООТиО, на которых «запрещена» приватизация земельных участков. Где это установлено?

10. Каков общий порядок установления границ земель ООТиО и их охранных зон? Какие органы уполномочены это делать?

11. Что такое «охранный зона» ООТиО? Какие ограничения хозяйственной деятельности могут в ней устанавливаться?

12. Каков порядок изменения целевого назначения (категории) земельного участка, входящего в состав земель ООТиО? Насколько это сложно и чем регламентировано?

13. Возможно ли изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка в границах ООТиО без изменения категории? Каковы ограничения?

14. Какая ответственность предусмотрена за нарушение режима использования земель ООТиО и их охранных зон (административная, уголовная)?

15. Какие органы государственной власти осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением режима использования земель ООТиО?

Практические задания по теме

1. Анализ правового режима: Участок расположен в границах национального парка «Мещера», в зоне познавательного туризма. Заказчик хочет построить небольшую гостиницу. Проанализируйте законодательство и подзаконные акты и определите: а) Возможно ли это в принципе? б) Какие согласования необходимо получить? в) Какие специфические требования к строительству и эксплуатации будут применяться?

2. Охранная зона vs. участок: Земельный участок находится «за границами» памятника природы, но «в его охранной зоне». Собственник планирует расширить существующий склад. Какие действия он должен предпринять до начала строительства? Какие ограничения на строительство и эксплуатацию склада могут быть наложены в связи с нахождением в охранной зоне? Какие органы дают согласование/запрет?

3. Изменение ВРИ: Муниципалитет хочет изменить ВРИ участка в границах природного парка с «природно-познавательного» на «обслуживание посетителей» для размещения кафе. Опишите процедуру изменения ВРИ для земель ООТиО. Какие документы необходимо подготовить? Чем решение об изменении ВРИ для ООТиО отличается от общего порядка?

4. Проверка законности действий: Гражданину отказали в предоставлении в аренду земельного участка в рекреационной зоне природ-

ного парка под организацию кемпинга, мотивируя это запретом коммерческой деятельности. Правомерен ли отказ? Проанализируйте нормы ЗК РФ, ФЗ «Об ООПТ» и Положение о конкретном природном парке. Какие виды деятельности разрешены в рекреационной зоне?

5.Согласование деятельности: Предприятие планирует прокладку линейного объекта (ЛЭП) через охранную зону государственного природного заказника федерального значения. Каков порядок получения разрешения на такую деятельность? Какие органы должны давать согласование? Какие материалы необходимо предоставить для оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) в данном случае?

6.Наложение режимов: Участок находится в водоохранной зоне, одновременно попадает в охранную зону объекта культурного наследия и граничит с землями памятника природы. Какие ограничения по использованию этого участка возникают в связи с «каждым» из этих режимов? Как они взаимодействуют? Какие виды разрешенного использования возможны с учетом всех ограничений?

7.Правовой статус участка: в реестре недвижимости (ЕГРН) земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов», но из описания границ следует, что он частично накладывается на территорию, которая 5 лет назад была отнесена к землям природного парка (границы парка внесены в ЕГРН позже). Как разрешить это противоречие? Каковы права собственника участка? Какие действия должен предпринять орган управления природным парком?

8.Ответственность за нарушение: На землях государственного природного заповедника местными жителями были незаконно вырублены деревья для дров. Какие виды ответственности (административная, уголовная, гражданско-правовая) могут наступить? Кто является субъектами ответственности? Кто уполномочен привлекать к ответственности? Каковы возможные санкции?

9.Особенности аренды: Администрация природного парка хочет сдать в аренду участок в зоне обслуживания посетителей под организацию пункта проката спортивного инвентаря. Опишите особенности заключения договора аренды для земельных участков из состава земель ООТиО. Требуется ли проведение торгов? Какие существенные условия должны быть включены в договор?

10.Проблема изъятия: для расширения территории государственного природного заповедника требуется изъять земельный участок,

находящийся в частной собственности и используемый для сельского хозяйства. Опишите процедуру изъятия земельного участка для государственных (муниципальных) нужд в данном случае. Каковы основания? Как определяется выкупная цена? Какие гарантии есть у собственника?

Ситуационные задачи

Задача 1. Гражданин Петров самовольно занял земельный участок в охранной зоне государственного природного заказника регионального значения, огородил его и начал складировать строительные материалы. Росприроднадзор составил протокол об административном правонарушении (ч. 1 ст. 7.1 КоАП РФ - самовольное занятие земельного участка) и вынес постановление о наложении штрафа. Петров обжаловал постановление в суд, утверждая, что участок не используется, не имеет собственника, а его действия не причинили вреда заказнику, так как охранный зона – не сама ООПТ. Он также заявил, что Росприроднадзор не уполномочен привлекать к ответственности за нарушение земельного законодательства.

Какое решение должен вынести суд?

Проанализируйте правомерность действий Петрова и полномочия Росприроднадзора. Учитывайте режим охранной зоны и разграничение полномочий надзорных органов.

Задача 2. ООО «СтройГрад» получило разрешение на строительство жилого дома на земельном участке, категория которого в ЕГРН значилась как «земли населенных пунктов», ВРИ - «для индивидуального жилищного строительства». В ходе строительства выяснилось, что часть участка (примерно 30%) попадает в границы вновь выявленного объекта - памятника природы регионального значения «Урочище Старый Родник», границы которого были утверждены Постановлением Губернатора области 6 месяцев назад, но сведения об этом еще не были внесены в ЕГРН на момент выдачи разрешения. Орган охраны памятников природы выдал предписание о приостановке строительства на части участка, попадающей в границы памятника. ООО «СтройГрад» обратилось в арбитражный суд с требованием признать предписание недействительным, ссылаясь на законно полученное разрешение на строительство и отсутствие сведений об ООПТ в ЕГРН на момент начала работ.

Вопросы:

1. Какие аргументы будут у каждой стороны?
2. Какое решение вероятнее всего примет суд? Учитывайте момент возникновения прав и внесения сведений в ЕГРН.

Задача 3. Администрация района утвердила новые Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), в соответствии с которыми для части территории, входящей в зону рекреации природного парка регионального значения, был установлен новый ВРИ «Гостиницы». Ранее действовал ВРИ «Рекреация». Управление природного парка и региональное Минприроды обратились в суд с административным иском о признании этого положения ПЗЗ недействующим, так как изменение ВРИ на землях ООТиО (в данном случае - природного парка) возможно только в соответствии со специальным законодательством (ФЗ «Об ООПТ», региональным законом о парке), а не по общим правилам Градостроительного кодекса РФ через ПЗЗ. Они указывают, что новый ВРИ не соответствует целям создания парка и утвержденному Положению о нем. Администрация района настаивает, что ПЗЗ приняты в рамках их полномочий и не меняют категорию земель, а лишь уточняют ВРИ в рамках функциональной зоны, определенной Положением о парке.

Вопросы:

1. Какие нормы права подлежат применению? Кто прав в данном споре?
2. Может ли ВРИ на землях природного парка меняться через ПЗЗ муниципалитета?

Тесты

1. Земельный участок расположен в границах национального парка, в зоне хозяйственного назначения. Какое из перечисленных видов использования разрешено на таком участке?

- а) строительство коттеджного поселка для продажи
- б) размещение объектов туристического сервиса (кафе, сувенирные лавки) для посетителей парка
- в) добыча полезных ископаемых.
- г) организация промышленного предприятия

д) размещение объектов туристического сервиса (кафе, сувенирные лавки) для посетителей парка.

2. Гражданин планирует купить земельный участок для строительства дачи. В Выписке из ЕГРН указано, что участок относится к категории «земли особо охраняемых территорий и объектов», вид разрешенного использования: «для рекреационных целей», а также есть отметка о нахождении в границах памятника природы. Может ли гражданин приватизировать этот участок?

а) да, так как ВРИ позволяет рекреационное использование, а дача может быть местом отдыха.

б) да, если он получит разрешение органа охраны памятника природы.

в) нет, так как земли памятников природы не подлежат приватизации.

г) нет, так как рекреационное использование не включает индивидуальное жилищное строительство.

3. Участок находится «в охранный зоне» государственного природного заповедника. Собственник участка хочет построить склад для хранения сельхозпродукции. Каково его первое обязательное действие?

а) получить разрешение на строительство в местной администрации

б) согласовать проектную документацию с администрацией заповедника

в) убедиться, что ВРИ участка позволяет строительство склада

г) провести общественные слушания.

4. Муниципалитет планирует проложить новую дорогу общего пользования. Трасса проходит через охранный зону ботанического сада. Какой документ необходимо получить в приоритетном порядке для согласования этого проекта?

а) разрешение на строительство от администрации района

б) положительное заключение государственной экологической экспертизы (ГЭЭ)

в) согласие собственников земельных участков, по которым пройдет дорога

г) разрешение от Министерства природных ресурсов РФ

5. На земельном участке, отнесенном к землям природного парка (зона активного отдыха), много лет существует фермерское хозяйство (выращивание овощей). Собственник хочет изменить ВРИ на «Ведение сельского хозяйства». Возможно ли это?

а) да, так как сельское хозяйство - это использование природных ресурсов

б) да, если это не противоречит Положению о природном парке

в) нет, так как земли природных парков имеют строго целевое назначение, не связанное с сельским хозяйством как основным видом использования

г) нет, только если изменить категорию земель.

6. В границах государственного природного заказника обнаружены незаконные рубки леса. Кто является надлежащим субъектом привлечения виновных к административной ответственности за уничтожение лесных насаждений?

а) Полиция (МВД)

б) Рослесхоз (Федеральное агентство лесного хозяйства)

в) Росприроднадзор

г) Прокуратура

7. Земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов», ВРИ «для размещения объектов торговли». Позже выясняется, что он частично накладывается на территорию, включенную в границы вновь созданного природного парка (решение Губернатора есть, сведения в ЕГРН внесены). Какой правовой режим имеет приоритет для «спорной» части участка?

а) режим земель населенных пунктов, так как он был установлен раньше.

б) режим земель ООТиО (природного парка), так как специальный режим имеет приоритет.

в) режим определяется по основному виду использования.

г) режим не определен, требуется судебное разграничение.

8. На территории дендрологического парка регионального значения администрация парка планирует создать питомник по выращиванию редких растений для их последующей продажи. Разрешает ли законодательство такую коммерческую деятельность?

а) нет, на землях ООПТ запрещена любая коммерческая деятельность

б) да, если доходы идут на развитие парка и это предусмотрено его Положением

в) да, без ограничений, так как это соответствует целям дендропарка

г) только с разрешения Минприроды России

9. Какой орган утверждает Положение о конкретном памятнике природы регионального значения и устанавливает его границы?

а) Правительство Российской Федерации.

б) Министерство природных ресурсов и экологии РФ

в) Высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ (Правительство/Администрация региона)

г) Орган местного самоуправления муниципального района.

10. На участке в охранной зоне природного заказника собственник построил баню без каких-либо согласований. Росприроднадзор вынес предписание о ее сносе как нарушающей режим охранной зоны (запрещено капитальное строительство). Собственник утверждает, что баня - вспомогательное сооружение для его жилого дома, который стоит на этом же участке и построен законно. Правомерно ли предписание?

а) нет, так как баня - вспомогательный объект к разрешенному дому.

б) нет, если баня не подключена к коммуникациям.

в) да, если в режиме охранной зоны установлен прямой запрет на капитальное строительство, независимо от назначения объекта.

г) да, но только если баня построена после установления охранной зоны.

Нормативные акты

1. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах: федер. закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 9. — Ст. 713.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3. О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации: федер. закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 20. — Ст. 1972.

4. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 26. — Ст. 2519.

Рекомендуемая литература

1. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие - М.: Проспект. - 2018. - 128 с.;

2. Болтанова Е.С. Земельное право: учебник. - 3-е изд. - М.: РИОР: ИНФРА-М. - 2019. - 387 с.;

3. Болтанова Е.С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). - 3-е изд. - М.: РИОР: ИНФРА-М. - 2019. - 412 с.;

4. Бархатов М.В. Комментарии к земельному законодательству РФ.- М.: Юрайт, 2005.- 372 с.;

5. Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: НОРМА - ИНФРА-М, 2002. — 528 с.;

6. Крассов О. И. Земельное право: учебник - 5-е изд., перераб. и доп. — М.: Юр. Норма: ИНФРА-М. - 2020. - 560 с.

7. Лунева Е.В. Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях. М.: Статут, 2018. 159 с.

8. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

Тема 6. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЛЕСНОГО И ВОДНОГО ФОНДА

Вопрос 1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Виды лесопользования.

Вопрос 2. Право пользования землями лесного фонда.

Вопрос 3. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда.

Вопрос 4. Особенности правового режима водоохраных зон и прибрежных защитных полос. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами.

Вопрос 1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного. Виды лесопользования.

Лес — это экологическая система и природный ресурс, выполняющие средообразующие, водоохраные, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные полезные функции. Лесной фонд занимает более 60% площади всех земель РФ, больше половины земель лесного фонда составляют лесные земли.

Согласно ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для восстановления - вырубки, гари, редины, прогалыны и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

Правовой режим земель лесного фонда — это установленный законом порядок их учета, мониторинга, использования и охраны.

Лес - один из важнейших элементов, имеющий климаторегулирующее, почву и водозащитное значение. Лесам принадлежит важная роль в сохранении почв и воды. Они восстанавливают атмосферу, поддерживают биологическое разнообразие растительного и животного мира, а также создают условия для удовлетворения как материальных, так и культурных потребностей человека. Юридическое понятие леса связано с формированием понятия лесного фонда России.

К лесным относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки,

гари, погибшие древостой, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами и иные).

К нелесным землям относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и другие), а также земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями и другие неудобные для использования земли) - ст. 8 ЛК РФ.

Целевое назначение лесных правоотношений заключается в создании правового и экономического механизма для обеспечения комплексного и рационального использования лесных ресурсов, а также охраны и воспроизводства лесов с учетом их экологического значения.

Перевод земель лесного фонда первой группы в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, осуществляется в соответствии с законодательством.

Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций и предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, могут предоставляться в собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение или аренду для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства.

Леса, расположенные на землях лесного фонда, делятся на следующие виды:

- 1) защитные леса;
- 2) эксплуатационные леса;
- 3) резервные леса.

В свою очередь, освоение лесов осуществляется в соответствии с их целевым назначением и выполняемыми ими функциями. Так, эксплуатационные и защитные леса подлежат освоению в целях, указанных в ч. ч. 3 и 4 ст. 12 ЛК РФ.

В частности, эксплуатационные леса подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов. Составу и порядку использования эксплуатационных лесов посвящены нормы ст. ст. 12, 25, 108 ЛК РФ.

Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

В соответствии со ст. 109 ЛК РФ к резервным лесам относятся леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины. При этом в указанных лесах осуществляются авиационные работы по охране и защите лесов. Использование участков лесного фонда может осуществляться как с изъятием лесных ресурсов, так и без их изъятия. Участок лесного фонда может предоставляться для осуществления одного или нескольких видов лесопользования одному или нескольким лесопользователям.

Вопрос 2. Право пользования землями лесного фонда.

По лесному законодательству участниками лесных отношений являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане и юридические лица, осуществляющие ведение лесного хозяйства и использование лесного фонда, а также лесов, не входящих в лесной фонд.

Причем от имени Российской Федерации и ее субъектов участвуют органы государственной власти РФ и органы государственной власти ее субъектов, но в пределах своей законодательно определенной компетенции. А от имени городских, сельских поселений и других муниципальных образований участвуют органы местного самоуправления.

В лесном законодательстве закреплены также права лесопользователей при осуществлении пользования землями лесного фонда.

К ним относятся:

право осуществлять пользование лесным фондом в установленных в специальных разрешительных документах объемах и пределах;

право возводить на срок лесопользования строения и сооружения, пункты хранения древесины, связанные с использованием лесным фондом, в установленном порядке;

право самостоятельно определять форму хозяйственной деятельности по пользованию земель лесного фонда, другие права, не противоречащие законодательству. Помимо прав у лесопользователя имеются и определенные обязанности, установленные лесным законодательством.

Лесной фонд находится в собственности Российской Федерации. Гражданам и юридическим лицам предоставляются в пользование участки лесного фонда.

Право пользования лесным фондом может быть общим и специальным. Примером права общего пользования лесным фондом служит публичный сервитут, выраженный в праве граждан на свободное пребывание в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах и предусмотренный в ст. 11 ЛК РФ. Граждане имеют право бесплатно находиться на территории лесного фонда, собирать для собственных нужд дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, другие пищевые лесные ресурсы, лекарственные растения и техническое сырье, участвовать в культурно-оздоровительных, туристических и спортивных мероприятиях, охотиться. Пребывание граждан в лесах в целях охоты регламентируется в ЛК РФ и законодательством Российской Федерации о животном мире. Право общего лесопользования может быть ограничено в интересах пожарной безопасности лесов, ведения орехово-промыслового, лесосеменного хозяйства, а в государственных природных заповедниках, национальных парках, природных парках и на других особо охраняемых территориях — в связи с установленным на них режимом лесопользования.

В соответствии со ст. 9 ЛК РФ участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам на правах: аренды, постоянного бессрочного пользования, безвозмездного срочного пользования, ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут).

Права пользования участками лесного фонда, за исключением публичного лесного сервитута, возникают с момента государственной регистрации договора аренды или безвозмездного срочного пользования; подписания протокола о результатах лесного аукциона.

В постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам; в аренду, безвозмездное срочное пользование — гражданам в

порядке, предусмотренном в ЗК РФ, если иное не предусмотрено в ЛК РФ.

К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные в ГК РФ, если иное не установлено в ЛК РФ. По договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для одной или нескольких целей, предусмотренных в ст. 25 ЛК РФ.

Объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до 49 лет. Срок договора аренды лесного участка определяется в соответствии со сроком разрешенного использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом.

Арендатор, надлежащим образом исполнивший договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора, за исключением случаев:

- предусмотренных ст. 43–45 ЛК РФ;
- реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов;
- заготовки древесины на лесных участках, предоставленных юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям для использования лесов в соответствии со ст. 43–46 ЛК РФ.

Заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, местного самоуправления в пределах их полномочий.

По договору купли-продажи лесных насаждений осуществляется продажа лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся

в государственной или муниципальной собственности. Купля-продажа лесных насаждений осуществляется в соответствии с ЛК РФ. К договору купли-продажи лесных насаждений применяются положения о договорах купли-продажи, предусмотренные в ГК РФ, если иное не установлено в ЛК РФ. В договоре купли-продажи лесных насаждений указываются местоположение лесных насаждений (лесной квартал и (или) лесотаксационный выдел) и объем подлежащей заготовке древесины. Срок действия договора купли-продажи лесных насаждений не может превышать один год. Договор купли-продажи лесных насаждений заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора, за исключением случаев, предусмотренных в ст. 19 и 30 ЛК РФ.

При заключении договора купли-продажи лесных насаждений по результатам аукциона изменение условий аукциона на основании соглашения сторон договора или по требованию одной из его сторон не допускается. Граждане заключают договоры купли-продажи лесных насаждений для собственных нужд в порядке, установленном органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, местного самоуправления в пределах их полномочий.

Лесные аукционы организуются и проводятся федеральным органом исполнительной власти в области лесного хозяйства или органом исполнительной власти субъекта Федерации. Лицо, выигравшее лесной аукцион, и организатор лесного аукциона подписывают протокол о результатах лесного аукциона, который имеет силу договора. Организация и проведение лесных аукционов осуществляются в порядке, определяемом федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области лесного хозяйства, в соответствии с ЛК РФ и гражданским законодательством.

В целях использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов допускается создание лесной инфраструктуры (лесных дорог, лесных складов и др.). Объекты лесной инфраструктуры после того, как отпа-

дет надобность в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, — рекультивации. Лесные дороги могут создаваться при любых видах использования лесов. Для переработки древесины и иных лесных ресурсов создается лесоперерабатывающая инфраструктура (объекты переработки заготовленной древесины, биоэнергетические объекты и др.). Создание лесоперерабатывающей инфраструктуры запрещается в защитных лесах, а также в иных случаях, предусмотренных в ЛК РФ, других федеральных законах.

Основой осуществления использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в границах лесничества, лесопарка, является лесохозяйственный регламент лесничества, лесопарка. Лесохозяйственные регламенты утверждаются по общему правилу органами государственной власти субъектов РФ на срок до 10 лет.

В лесохозяйственном регламенте в отношении лесов, расположенных в границах лесничеств, лесопарков, устанавливаются:

- виды разрешенного использования лесов, определяемые в соответствии со ст. 25 ЛК РФ;
- возрасты рубок, расчетная лесосека, сроки использования лесов и другие параметры их разрешенного использования;
- ограничение использования лесов в соответствии со ст. 27 ЛК РФ;
- требования к охране, защите, воспроизводству лесов.

Права пользования участками лесного фонда и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, могут быть ограничены или приостановлены в той мере, в какой это необходимо для обеспечения рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, защиты основ конституционного строя, обеспечения обороны страны и безопасности государства, охраны здоровья населения, окружающей природной среды, историко-культурного и природного наследия, прав и законных интересов граждан. Земли государственного лесного фонда находятся одновременно в составе государственного земельного фонда, где они выступают как часть единого земельного баланса страны, и в составе государственного лесного фонда как неперенная часть единого природно-хозяйственного объекта, каким является лес.

Правовой режим земель лесного фонда зависит от категории, к которой отнесены леса в соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением лесного фонда, его месторасположением и выполняемыми функциями.

Вопрос 3. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда.

К землям водного фонда относят земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

В соответствии со ст. 102 ЗК РФ, земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, энергетических, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, транспортных и иных государственных или муниципальных, нужд при соблюдении установленных требований.

Вода является важнейшим компонентом окружающей природной среды, возобновляемым, ограниченным и уязвимым природным ресурсом, используется и охраняется в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на прилегающих к водным объектам территориях, обеспечивает экономическое, социальное, экологическое благополучие населения, существование животного и растительного мира.

В силу не подвижности земли правовой режим водных объектов урегулирован водным законодательством и тесно переплетается с правовым режимом земель, на которых расположены водные объекты, они и определяют правовой режим этих земель.

Согласно ст. 1 ВК водный объект — это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Для понимания водного объекта можно привести перечень видов водных объектов, предусмотренный в ВК. Согласно ч. 2 ст. 5 к поверхностным водным объектам относятся:

- 1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и др.);
- 2) водотоки (реки, ручьи, каналы);
- 3) водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища);
- 4) болота;
- 5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры);
- 6) ледники, снежники.

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Береговая линия (граница водного объекта) определяется:

- для моря — по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды — по линии максимального отлива;
- для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера — по среднесуточному уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- для пруда, водохранилища — по нормальному подпорному уровню воды;
- для болота — по границе залежи торфа на нулевой глубине.

К землям водного фонда относят территории, занятые водными объектами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.

Таким образом, земли водного фонда можно разделить на две категории: непосредственно покрытые водой и прилегающие к водоемам, предназначенные для использования и охраны вод. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных общественных потребностей.

Порядок использования, т. е. правовой режим земель водного фонда, определяется ЗК РФ и ВК РФ.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не

нарушает права и законные интересы других лиц. Пользователи земельными участками, примыкающими к поверхностным водным объектам, не должны препятствовать использованию и их берегов для организации судоходства, и иных нужд, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ (ст. 12 ВК РФ).

Согласно ВК РФ, все водные объекты, а также обособленные водные объекты (замкнутые водоемы), не находящиеся в муниципальной собственности, в собственности граждан и юридических лиц, являются государственной собственностью. Причем государственная собственность на водные объекты делится на федеральную собственность и собственность субъектов РФ.

К собственности субъектов РФ Водный кодекс относит водные объекты, полностью расположенные на территории этих субъектов и не отнесенные к федеральной собственности. Для признания определенного объекта собственностью субъекта РФ необходимо решение органа исполнительной власти соответствующего субъекта, согласованное с федеральными органами государственной власти.

В муниципальной собственности могут находиться любые по площади обособленные водные объекты, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, необходимые для муниципальных нужд.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) - небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имевшие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Следует отметить, что данные водоемы не входят в состав водного фонда, так как являются искусственными, а не естественными (ст. 40 ВК РФ).

Также необходимо подчеркнуть, что к землям водного фонда помимо уже упоминавшихся водопокрытых земель относятся и приводомные земельные участки. Например, водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы, участки земель, в пределах которых находятся объекты водоснабжения, рекреации рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений. Как правило, прибрежные защитные полосы должны быть заняты древеснокустарниковой растительностью или залуженной.

Вопрос 4. Особенности правового режима земельных участков, расположенных в водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 65 ВК РФ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии определенных водных объектов (морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ) и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. Специальный режим деятельности устанавливается в следующих целях:

- предотвращение загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов;
- предотвращение истощения их вод;
- сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Водоохранные зоны устанавливаются только для водных объектов, прямо предусмотренных статьей 65 Водного кодекса России, а именно: моря, водотоки (реки, ручьи, каналы) водоемы (озера, водохранилища, пруды). Действие статьи, очевидно, не распространяется на болота, природные выходы подземных вод, ледники и снежники, а также подземные водные объекты.

Режимные ограничения в водоохраных зонах предусмотрены частью 15 статьи 65 ВК РФ и включают в себя запреты на:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянку транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов

В связи с особым значением озера Байкал как объекта Всемирного наследия, его правовой режим и статус регулируется Федеральным законом от 01.05.1999 N 94-ФЗ «Об охране озера Байкал» и принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами. Согласно части 1 ст. 2 указанного Закона, в Байкальскую природную территорию включается озеро Байкал, его водоохранная зона, прилегающая к озеру Байкал, его водосборная площадь в пределах территории РФ, особо охраняемые природные территории, прилегающие к озеру Байкал, а

также прилегающая к озеру Байкал территория шириной до 200 километров на запад и северо-запад от него.

Ограничения в границах прибрежной защитной полосы:

- распашку земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В соответствии с пунктом 8 ст. 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в «пределах береговой полосы», установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

В настоящее время государственное управление в области использования и охраны вод осуществляется в соответствии с общей системой государственного управления природными ресурсами. Оно подразделяется на общее и ведомственное.

Общее государственное управление осуществляется:

а) органами общей компетенции (Президент РФ, Правительство РФ, органы законодательной и исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления);

б) органами специальной компетенции (Министерство природных ресурсов и экологии РФ и находящиеся в его ведении Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральное агентство по недропользованию, Федеральное агентство водных ресурсов, Федеральное агентство лесного хозяйства, их территориальные органы межрегионального уровня в каждом федеральном округе и регионального и межрегионального уровней в каждом субъекте РФ).

Ведомственное управление землями водного фонда осуществляется соответствующими министерствами по различным отраслям экономики (Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство транспорта РФ, Федеральная служба по экологическому, техническому и атомному надзору и т.д.).

К полномочиям органов специальной компетенции (Министерства природных ресурсов и экологии РФ, Федерального агентства водных ресурсов, Федерального агентства лесного хозяйства, Федерального агентства по недропользованию и Федеральной службы по надзору в сфере природопользования), в частности, относятся:

- осуществление контрольных и надзорных функций за использованием и охраной водных объектов на соответствующей территории;

- деятельность по осуществлению государственного водного реестра;
- разработка и организация деятельности по рациональному использованию водных объектов;
- осуществление мер по предотвращению негативного воздействия на водные объекты и ликвидация его последствий;
- осуществление иных функций по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в установленной сфере деятельности, если такие функции предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ и Правительства РФ.

В соответствии со ст. 64 Водного кодекса РФ в целях охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами, устанавливаются зоны, округа санитарной охраны в соответствии с Федеральным законом от 23 февраля 1995 г. N 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

Округ санитарной (горно-санитарной) охраны определяется как особо охраняемая природная территория с установленным в соответствии с законодательством РФ режимом хозяйствования, проживания, природопользования, обеспечивающим защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения. Для лечебно-оздоровительных местностей и курортов, где природные лечебные ресурсы относятся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и другие), устанавливаются округа горно-санитарной охраны. В остальных случаях устанавливаются округа санитарной охраны. Порядок организации округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения и особенности режима хозяйствования, проживания и природопользования в пределах их территории определяются Постановлением Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения». В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется до трех зон.

Федеральным законом от 24 июня 1998 г. N 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» установлен запрет на захоронение отходов на территориях городских и других поселений, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зон, а также водохранных зон, на водосборных площадях подземных водных объектов, которые используются в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Водным законодательством особым образом урегулирована охрана водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Для них устанавливаются зоны, округа санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» водные объекты, используемые в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купания, занятий спортом, отдыха и в лечебных целях, в том числе водные объекты, расположенные в черте городских и сельских поселений, не должны являться источниками биологических, химических и физических факторов вредного воздействия на человека. Разрешение на использование водного объекта в конкретно указанных целях допускается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии водного объекта санитарным правилам и условиям безопасного для здоровья населения использования водного объекта.

Для охраны водных объектов, предотвращения их загрязнения и засорения устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации согласованные с органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, нормативы предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты, нормативы предельно допустимых сбросов химических, биологических веществ и микроорганизмов в водные объекты.

Проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, индивидуальные предприниматели и юридические лица в случае, если водные объекты представляют опасность для здоровья населения, обязаны в соответствии с их полномочиями принять меры по ограничению, приостановлению или запрещению использования указанных водных объектов.

Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 введены в действие санитарные правила и нормы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.1.4.1110-02». Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников. Основной целью их создания и обеспечения режима является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Контрольные вопросы по теме

1. Дайте определение земель водного фонда согласно ЗК РФ. Какие объекты на них расположены?
2. Дайте определение земель лесного фонда согласно ЗК РФ. Какие земли в него входят?
3. Каковы основные ограничения оборотоспособности земельных участков из состава земель водного фонда?

4. Каковы основные ограничения оборотоспособности земельных участков из состава земель лесного фонда?

5. Что такое береговая полоса водного объекта общего пользования? Какой у нее правовой режим?

6. Что такое публичный водный сервитут? Каковы его особенности и основания установления?

7. Какие виды разрешенного использования возможны для земельных участков в водоохранных зонах? Какие ограничения установлены?

8. Может ли гражданин или юридическое лицо приобрести в собственность земельный участок, занятый водным объектом (например, прудом, обводненным карьером)?

9. Каков порядок предоставления земельных участков из состава земель лесного фонда в аренду? Для каких целей?

10. Как регулируется использование лесов, расположенных на землях водного фонда?

11. Что такое прибрежная защитная полоса? Чем ее режим отличается от режима водоохранной зоны?

12. Каковы особенности проведения кадастровых работ и постановки на кадастровый учет земельных участков водного и лесного фонда?

13. Какие основания и порядок изъятия земельных участков водного и лесного фонда для государственных или муниципальных нужд?

14. Назовите основные виды ответственности за нарушение режима использования земель водного и лесного фонда.

15. Как разрешаются споры о границах земельных участков в составе земель водного и лесного фонда? Приведите пример из судебной практики (по возможности).

Практические задания по теме

1. Анализ кадастровых ошибок: гражданину С. было отказано в регистрации права собственности на земельный участок, так как Росреестр установил, что участок частично расположен в границах береговой полосы реки Волги. Кадастровая ошибка была допущена при межевании ранее. Какие действия должен предпринять гражданин С.?

Какие правовые нормы регулируют данную ситуацию?

2. Публичный сервитут: муниципалитет планирует обустроить пешеходную набережную вдоль озера. Часть маршрута проходит по земельному участку, находящемуся в частной собственности ООО «Берег». Как правильно установить публичный сервитут для прохода граждан?

Какие документы необходимы?

Какие компенсационные механизмы предусмотрены?

3. Водоохранная зона: застройщик планирует возведение жилого комплекса в 150 метрах от уреза воды реки Ока. Какие дополнительные требования и ограничения (включая разрешительную документацию) будут применяться к проекту в связи с нахождением в водоохранной зоне?

Составьте перечень необходимых действий застройщика.

4. Приватизация «водного» участка: гражданка П. много лет добросовестно владеет земельным участком на берегу искусственного пруда, который образовался в результате запруды ручья на ее участке.

Может ли она приватизировать участок под прудом?

5. Лес на землях водного фонда: на земельном участке водного фонда (берег озера) произрастает лес. Каким образом возможно использование древесины при расчистке береговой полосы для рекреационных целей?

Какие разрешения необходимы?

Кто уполномочен их выдавать?

6. Аренда лесного участка для рекреации: ООО «Отдых» хочет взять в аренду участок лесного фонда для организации туристической базы и прогулочных маршрутов. Опишите процедуру предоставления такого участка в аренду. Какие документы необходимо подготовить? Какие особенности использования лесов для рекреационной деятельности установлены ЛК РФ?

7. Спор о границах лесного фонда: Фермерское хозяйство оспаривает в суде акт органа лесного хозяйства о самовольном занятии части земель лесного фонда. ФХ утверждает, что спорная территория исторически использовалась ими под сенокос и относится к землям сельскохозяйственного назначения. Какие доказательства будут решающими? Какие экспертизы могут быть назначены? Какова судебная практика по подобным спорам?

8. Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд: участок лесного фонда планируется изъять для строительства линейного объекта (ЛЭП) федерального значения. Опишите процедуру изъятия.

Какие гарантии предусмотрены для арендатора лесного участка?

Какие компенсации ему положены?

9. Ответственность за нарушение режима: на земельном участке в прибрежной защитной полосе реки была произведена распашка земли под огород и складирование строительного мусора.

Какие виды ответственности (административная, уголовная?) могут наступить?

Какие органы уполномочены привлекать к ответственности?

Какие меры восстановительного характера могут быть применены?

10. Использование лесов для заготовки древесины на землях водного фонда.

Возможно ли предоставление в аренду участка лесных насаждений, расположенных на землях водного фонда (например, в пойме реки), для заготовки древесины? Если да, то на каких основаниях и с какими ограничениями?

Кто является собственником такой древесины?

Ситуационные задачи

Задача 1. «Спорная береговая линия». ООО «АкваСтрой» приобрело земельный участок под ИЖС, граничащий с рекой. При возведении фундамента дома сотрудники Росприроднадзора выявили, что фундамент частично расположен в границах береговой полосы (шириной 20 м). Обследование показало, что фактический урез воды находится дальше, чем указано в кадастровых документах, из-за изменения русла реки. Росприроднадзор выдал предписание о демонтаже фундамента. ООО «АкваСтрой» обратилось в суд, оспаривая предписание, ссылаясь на кадастровую ошибку и свои законные права на участок. Муниципалитет подал встречный иск о признании права публичной собственности на спорную часть участка.

Вопросы:

1. Какие правовые нормы регулируют определение границ береговой полосы?

2.Какова роль кадастровых данных и фактического состояния местности в споре?

3.Какие доказательства должны представить стороны?

4.Какое решение, вероятно, примет суд, основываясь на практике? Аргументируйте.

Задача 2. Индивидуальный предприниматель К. много лет арендовал у сельского поселения земельный участок сельхозназначения с карьером, который со временем заполнился водой, превратившись в пруд. К. благоустроил берега, запустил рыбу. При попытке выкупить участок, администрация отказала, сославшись на то, что образовавшийся пруд является водным объектом и земля под ним теперь относится к землям водного фонда, которые не подлежат приватизации. К. считает пруд искусственным, созданным его усилиями на его арендованном участке, и настаивает на праве выкупа.

Вопросы:

1.Какие критерии определяют, является ли пруд водным объектом общего пользования или искусственным водным объектом?

2.Кто является собственником земельного участка под образовавшимся прудом?

3.Имеет ли право ИП К. на приватизацию всего участка или его части? Какие условия должны быть соблюдены?

4.Проанализируйте возможные решения суда.

Задача 3. Дачное некоммерческое товарищество (ДНТ) «Лесная Гавань» расположено на берегу озера. Для обеспечения противопожарной безопасности и предотвращения падения старых деревьев на линии электропередач, правление ДНТ организовало вырубку аварийных деревьев на своей территории, часть которой попадает в прибрежную защитную полосу озера. Рубка была проведена без получения лесорубочного билета. Лесничество привлекло председателя правления ДНТ к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.28 КоАП РФ (незаконная рубка лесных насаждений). ДНТ обжалует постановление, утверждая, что деревья находились на землях населенных пунктов (территории ДНТ), а не на землях лесного фонда, и рубка была санитарной, необходимой.

Вопросы:

1. На землях какого фонда (населенных пунктов, водного фонда, лесного фонда?) расположены вырубленные деревья, учитывая их нахождение в прибрежной защитной полосе озера на территории ДНТ?

2. Требуется ли разрешение на рубку деревьев в прибрежной защитной полосе, если участок относится к землям населенных пунктов? Какое именно?

3. Правомерно ли привлечение к ответственности по ст. 8.28 КоАП РФ? Какие нормы применимы?

4. Какие аргументы могут привести стороны в суде? Какое решение более вероятно?

Тест

1. Гражданин Н. обратился в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок, примыкающий к озеру, на основании приобретательной давности. Росреестр отказал, сославшись на то, что участок входит в состав земель водного фонда (береговая полоса) и не может находиться в частной собственности. Н. утверждает, что пользовался участком открыто и добросовестно более 15 лет, и береговая полоса не была обозначена на местности.

Правомерен ли отказ Росреестра?

а) да, отказ правомерен, так как земли береговой полосы водных объектов общего пользования изъяты из оборота и не могут быть приобретены в собственность по приобретательной давности

б) да, отказ правомерен, но только если береговая полоса была официально установлена и внесена в кадастр до начала пользования Н

в) нет, отказ неправомерен, так как приобретательная давность распространяется на любые земли, независимо от категории

г) нет, отказ неправомерен; Н. может приобрести право собственности, но с обременением в виде публичного сервитута.

2. Муниципалитет планирует построить пешеходный мостик через реку для связи двух районов. Опора мостика должна быть установлена на земельном участке, принадлежащем ООО «Речник» на праве собственности. Участок граничит с рекой.

Каким образом муниципалитет может обеспечить возможность строительства и эксплуатации опоры мостика?

а) изъять участок у ООО «Речник» для муниципальных нужд с выплатой компенсации.

б) установить публичный сервитут на часть участка ООО «Речник» для размещения и эксплуатации опоры мостика.

в) потребовать от ООО «Речник» предоставить участок бесплатно, так как это объект муниципальной инфраструктуры.

г) заключить с ООО «Речник» договор аренды части участка.

3. Застройщик получил разрешение на строительство гостиницы в 180 метрах от берега моря. Проект включает подземный паркинг. При проверке Росприроднадзор выявил, что выемка грунта под паркинг будет осуществляться в пределах водоохранной зоны моря (ширина 500 м).

а) нет, разрешение на строительство уже включает все необходимые согласования.

б) да, требуется решение о предоставлении водного объекта в пользование для проведения дноуглубительных и иных работ.

в) да, требуется специальное разрешение на осуществление деятельности в водоохранной зоне.

г) нет, так как паркинг находится под землей и не влияет на водный объект.

4. На земельном участке лесного фонда, предоставленном в аренду для рекреации, арендатор (ООО «Лесной Тур») построил капитальный ресторан.

а) да, если ресторан предназначен для обслуживания туристов и это соответствует целям аренды.

б) да, но только при условии перевода участка в земли населенных пунктов.

в) нет, строительство капитальных объектов недвижимости на землях лесного фонда, предоставленных для рекреации, запрещено. Допускаются только некапитальные строения и сооружения.

г) нет, строительство ресторанов вообще запрещено на землях лесного фонда

5. Гражданин М. владеет земельным участком сельхозназначения, граничащим с рекой. Он хочет огородить свою часть берега, чтобы ограничить доступ посторонних.

а) да, он собственник участка и вправе его огородить.

б) да, но только если его участок не включает береговую полосу (20 м).

в) нет, береговая полоса (20 м) водных объектов общего пользования является территорией общего пользования, и огораживать ее нельзя.

г) нет, любые участки, граничащие с водным объектом, нельзя огораживать.

6. ООО «Агрохолдинг» использует земельный участок сельхозназначения в водоохранной зоне реки. Для повышения урожайности компания планирует применять удобрения в повышенных дозах. Какие специальные требования должен соблюдать ООО «Агрохолдинг» при применении удобрений?

а) специальных требований нет, так как это сельхозземля.

б) требуется разработка и согласование проекта санитарно-защитной зоны.

в) требуется использование удобрений только в твердом виде.

г) требуется соблюдение нормативов внесения удобрений и обязательное применение технологий, исключающих смыв удобрений в водный объект (например, устройство защитных лесополос, соблюдение ширины прибрежных защитных полос).

7. Земельный участок, отнесенный к землям водного фонда (дно и берега обводненного карьера), был предоставлен в аренду ООО «Рыбхоз» для рыбоводства. Через 5 лет ООО «Рыбхоз» хочет построить на берегу карьера цех по переработке рыбы. Возможно ли это?

а) да, так как это связано с основной деятельностью арендатора.

б) да, но только после перевода участка в другую категорию земель (например, промышленности).

в) нет, строительство промышленных объектов на землях водного фонда запрещено.

г) нет, строительство возможно только плавучих (некапитальных) сооружений.

8. При межевании земель лесного фонда было выявлено, что часть лесных насаждений (5 га) ошибочно не была включена в границы лесничества и использовалась фермером под сенокос. Фермер требует признать эту землю своей собственностью по приобретательной давности. Какое решение примет суд?

а) признает право собственности фермера, так как он добросовестно и открыто владел участком.

б) откажет в признании права собственности, так как земли лесного фонда изъяты из оборота и не могут быть предметом приобретательной давности.

в) обяжет лесничество заключить с фермером договор аренды спорного участка.

г) назначит землеустроительную экспертизу для точного определения границ и категории.

9. На территории природного парка (особо охраняемая природная территория - ООПТ), расположенного на землях лесного фонда, администрация парка планирует проложить новую экологическую тропу для туристов. Для этого необходимо расчистить просеку и срубить несколько больных деревьев. Необходимо ли получение разрешения (ордера)?

а) нет, так как работы проводятся администрацией парка на своей территории.

б) нет, так как это санитарная рубка и рубка для создания инфраструктуры ООПТ.

в) да, использование лесов на ООПТ также требует разрешительных документов в соответствии с лесным законодательством.

г) да, но только если вырубается более 10 деревьев.

10. Индивидуальный предприниматель построил деревянные домики для гостевого размещения на земельном участке, который он считал землями населенных пунктов (в черте деревни). Позже выяснилось, что часть участка, на которой стоят домики, относится к землям лесного фонда (лесопарковая зона). Каковы наиболее вероятные правовые последствия для ИП?

а) легализация построек через суд по приобретательной давности.

б) наложение административного штрафа и предписание о демонтаже самовольной постройки.

в) возможность перевода части участка в земли населенных пунктов.

г) обязанность заключить договор аренды лесного участка.

Нормативные акты

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

2. Водный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 23. — Ст. 2381.

3. Лесной кодекс Российской Федерации: федер. закон от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 50. — Ст. 5278.

4. Об охране озера Байкал: федер. закон от 01.05.1999 № 94-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1999. — № 18. — Ст. 2220.

Литература по теме

1. Безрукова Т.Л., Бугаков В.М., Кочетова А.Н. Экономическая оценка инвестиций на предприятиях лесного хозяйства и лесной промышленности: Учеб. пособие. Фед. агентство по образованию, ГОУ ВПО «ВГЛТА». - Воронеж, 2012. 228 с.

2. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.5: Оценка земли и иной недвижимости: Учебник для вузов / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. - М.: Колосс, 2014. - 265 с.

3. Доклад о состоянии окружающей среды в Ямало-Ненецком автономном округе в 2013 году. - Салехард, 2014. - 244 с.

4. Животягина Н.И. Обоснование системы рационального использования древесных ресурсов: Дисс. канд. экон. наук. Мичуринск - наукоград РФ, 2014. 159 с.

5. Животягина Н.И., Орехова Н.В. Анализ нормативно-правовой базы по экономической оценке лесных ресурсов // Лесотехнический журнал. 2011. №3. С.67-75.

6. Лукьянчиков Н.Н., Потравный И.М. Экономика и организация природопользования: Учебник. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. 591 с.

7. Петров В.Н. Организация, планирование и управление в лесном хозяйстве: Учеб. пособие. СПб.: Наука, 2013. 416 с.

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. - М.: КНО-РУС, 2014. - 208 с.

Тема 7. ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Вопрос 1. Возникновение прав на земельные участки.

Вопрос 2. Прекращение прав на земельные участки.

Вопрос 3. Регистрация прав на земельные участки: постановка на кадастровый учет, межевание.

Вопрос 1. Возникновение прав на земельные участки

Правовое регулирование возникновения и прекращения прав на землю в РФ представляет собой сложную, динамично развивающуюся систему, основанную на взаимодействии гражданского и земельного законодательства. Двойственная природа земли обуславливает специфику оснований и процедур, особенно в части принудительного прекращения прав за различные нарушения в сфере земельно-правовых отношений и изъятия для государственных и муниципальных нужд. Ключевыми тенденциями являются:

1. Усиление роли кадастрового учета и ЕГРН как единого источника информации.

2. Расширение сферы договорных отношений (арендных) при предоставлении государственных и муниципальных земель.

3. Ужесточение контроля за целевым и рациональным использованием земель, борьба с неиспользованием.

4. Совершенствование механизмов возмещения при изъятии.

Процесс возникновения права — это установленная законом система фактических и юридических действий, направленных на достижение правового результата (приобретение субъективного права). Основания классифицируются следующим образом:

1.1. Административно-правовые основания (решения органов гос. власти):

из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей

Безвозмездное предоставление:

Под приватизацией земельных участков понимается приобретение в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Приватизация может осуществляться за плату и бесплатно

Случаи, по которым граждане Российской Федерации могут приобрести земельный участок в собственность бесплатно определены Земельным кодексом Российской Федерации (ст. ст. 39.1, 39.5, 39.10); Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ч. 5, 6.1, 6.2 ст. 2); Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ст. 3.8).

Положениями обозначенных выше законов определено, что земельные участки в собственность бесплатно могут приобрести:

1) граждане по истечении пяти лет со дня предоставления участка в безвозмездное пользование не более чем на шесть лет для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства при условии использования участка в соответствии с разрешенным использованием и, в отдельных случаях, при условии работы по основному месту работы в муниципальном образовании по определенной специальности;

2) граждане, имеющие трех и более детей;

3) иные категории граждан согласно федеральному и региональному законодательству;

4) граждане в отношении земельных участков в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока;

5) до 01.03.2031 граждане в отношении земельных участков, на которых располагаются используемые ими для постоянного проживания жилые дома, возведенные до 14.05.1998, расположенные в границах населенного пункта, и право собственности на которые у граждан и иных лиц отсутствует.

Граждане Российской Федерации могут зарегистрировать право собственности на земельные участки, предоставленные им до 30.10.2001 (до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации) на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такой земельный участок считается предоставленным на праве собственности.

Основанием для государственной регистрации права собственности на такой земельный участок послужит один из следующих документов:

- акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции;

- акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством;

- выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (в случае если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства) установленной формы;

- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, сроком не ограничивается.

Право собственности на такие участки могут зарегистрировать также граждане, к которым перешло право собственности на расположенные на них объекты в порядке наследования или по иным основаниям.

Исключением являются случаи, когда земельный участок не может предоставляться в частную собственность в силу его ограничения в обороте (например, земельные участки из состава земель лесного фонда).

Для государственной регистрации права собственности на земельный участок необходимо обратиться в Росреестр с заявлением и необходимыми документами.

1.2. Договоры и иные сделки, предусмотренные законом, а также не предусмотренные законом, но не противоречащие ему

- Купля-продажа (в т. ч. через аукцион для государственных или муниципальных земель).

- Мена, дарение, рента.

- Аренда (по договору с собственником).

- Внесение в уставный капитал хозяйственных обществ.

- Упрощенный порядок («дачная амнистия») — для граждан, имеющих право на участок, но не оформивших его ранее (на основании старых правоудостоверяющих документов на постройку).

- Выкуп земель, занятых объектами недвижимости, находящимися в собственности частных лиц (преимущественное право).

1.3. Иные основания:

- Наследование (по закону или завещанию). Право пожизненного наследуемого владения переходит наследникам, но новое ПНВ не возникает (сохраняется как пережиток прошлого).

- Приобретательная давность. Лицо - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

- Кроме того права на земельный участок могут возникнуть также из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности, а также в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

- Реорганизация юридического лица (правопреемство).

Вопрос 2. Прекращение прав на земельные участки

Прекращение может быть добровольным и принудительным. Основания дифференцируются в зависимости от вида права.

2.1. Добровольные основания:

- Отчуждение по сделке (продажа, мена, дарение — для права собственности).

- Отказ от права. Собственник теряет право с момента регистрации прекращения права, участок становится гос/мун собственностью.

- Истечение срока права: для аренды, срочного сервитута.

2.2. Принудительные основания (общие для всех прав):

Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального

значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 ЗК РФ.

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

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

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

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

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для осуществления пользования недрами, в том числе если такое пользование осуществляется за счет средств недропользователя);

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

Земельный участок также может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде, или на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, указанными в пункте 2 статьи 222 ГК РФ, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

Порядок изъятия земельного участка.

1. Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным статьями 284 и 285 ГК РФ, а также порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством.

2. Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов.

3. Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.

Реквизиция земельного участка. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

Реквизицией не является изъятие земельных участков, осуществляемое в порядке изъятия для государственных или муниципальных нужд на условиях и в порядке, которые установлены главой VII.1 Земельного Кодекса.

3. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка, устанавливаемая в соответствии со статьей 66 Земельного Кодекса, или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

4. Собственник земельного участка, у которого реквизирован земельный участок, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, требовать возврата ему реквизированного земельного участка в судебном порядке.

5. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 51 ЗК РФ, при отсутствии необходимости реквизиции земельного участка он может быть временно, на период действия этих обстоятельств, занят для использования в целях, указанных в пункте 1 статьи 51 ЗК РФ, с возмещением собственнику земельного участка убытков, причиненных в связи с временным ограничением его прав.

6. Оценка, в соответствии с которой собственнику земельного участка компенсируются стоимость реквизированного земельного участка, убытки, причиненные в связи с его реквизицией или временным ограничением его прав, может быть оспорена собственником земельного участка в судебном порядке.

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).

Публичный сервитут, устанавливаемый решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков, для защиты интересов неограниченного круга лиц

Основания возникновения: в силу прямого указания закона; нормативным актом государственных властных органов; распорядительным актом местных властей

Цели установления: публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в соответствии с федеральным законом;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, а также геодезических пунктов геодезических сетей специального назначения, создание которых организовано органами государственной власти, органами местного самоуправления, и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

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

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьями 39.37 Земельного Кодекса.

Субъекты правоотношения: собственник участка и представитель власти/муниципалитета.

Срок действия сервитута: срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

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

Публичный сервитут, установленный в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ, прекращается в случаях, если:

1) деятельность, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, не осуществляется на протяжении 2 и более лет;

2) в установленный ЗК РФ срок не внесена плата за публичный сервитут

3) обладатель публичного сервитута отказался от него.

Правообладатель земельного участка вправе требовать прекращения публичного сервитута в судебном порядке при наличии следующих оснований:

1) нарушение порядка установления публичного сервитута;

2) отсутствие возможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества или возникновение существенного затруднения в их использовании в соответствии с их разрешенным использованием в связи с осуществлением публичного сервитута;

3) изменение документации по планировке территории, в соответствии с которой был установлен публичный сервитут, предусматривающее иное местоположение инженерного сооружения, в целях размещения которого был установлен публичный сервитут, с учетом срока переноса указанного инженерного сооружения (при наличии такого срока);

4) осуществление владельцем публичного сервитута деятельности, для обеспечения которой был установлен публичный сервитут, с нарушением требований федеральных законов, технических регламентов, иных нормативных правовых актов РФ и (или) условий осуществления публичного сервитута, предусмотренных решением об установлении публичного сервитута и (или) соглашением об осуществлении публичного сервитута;

Вопрос 3. Регистрация прав на земельные участки: постановка на кадастровый учет, межевание, документальное оформление

Государственный кадастровый учет — процедура внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), обеспечивающая его юридическую идентификацию как объекта права. Он включает в себя систематическое внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о характеристиках объекта, необходимых для идентификации, оборота и государственной защиты прав на него. Правовая природа кадастрового учета проявляется в том, что он служит основанием для последующей государственной регистрации прав, поскольку без надлежащего отражения в ЕГРН невозможно возникновение или переход прав собственности, аренды, сервитута и иных вещных прав. С 2017 года государственный кадастровый учет объединен с государственной регистрацией прав в рамках единой процедуры.

Реформы 2024–2025 гг. направлены на цифровизацию, снижение транзакционных издержек и минимизацию рисков «кадастровых ошибок». Однако сохраняются проблемы с исторически сложившимися ранее учтенными участками, требующими унификации данных. Дальнейшее развитие системы связано с интеграцией ЕГРН в Национальную систему пространственных данных и совершенствованием методов кадастровой оценки.

Цели государственного кадастрового учета:

- Индивидуализация участка (кадастровый номер, границы, площадь).
- Формирование налогооблагаемой базы (кадастровая стоимость).
- Обеспечение оборотоспособности (сделки, аренда, ипотека).
- Информационная поддержка госуправления земельными ресурсами.

Виды земельных участков для государственного кадастрового учета:

1. Вновь образуемые:

- Создаются при разделе, объединении или перераспределении существующих.

- Требуют межевания (определение границ кадастровым инженером) и утверждения схемы расположения уполномоченным органом.

2. Ранее учтенные: участки, зарегистрированные до 01.03.2008 (с присвоением условных номеров) или в период 2007–2015 гг., но не внесенные в ЕГРН (основание для учета — архивные документы (акты о предоставлении земли, постановления советских органов).

3. Участки под многоквартирными домами (МКД):

- После постановки на учет переходят в общую долевую собственность владельцев помещений в МКД.

Процедура постановки на учет

Этапы государственного кадастрового учета:

1. Подготовительный:

Сбор документов:

- Правоустанавливающие документы (решение о предоставлении земли, договор купли-продажи).
- Межевой план (для вновь образуемых участков).
- Документ, подтверждающий координаты границ (для ранее учтенных).

2. Подача заявления:

3. Рассмотрение заявления:

Основания для отказа:

- Пересечение границ с учтенными участками.

- Несоответствие документации требованиям законодательства.

4. Внесение сведений в ЕГРН:

-Присвоение кадастрового номера.

-Фиксация характеристик: категория земель, ВРИ, кадастровая стоимость, обременения (сервитут, аренда).

Государственный кадастровый учет земельных участков в современных условиях представляет собой неотъемлемую часть правового механизма регулирования земельных и имущественных отношений. Он служит основой для возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимость, обеспечивает публичную достоверность сведений, способствует стабильности гражданского оборота и реализации принципов правовой определённости.

Межевание земельных участков. Межевание — комплекс геодезических и кадастровых работ по установлению, восстановлению и юридическому закреплению границ земельного участка (ЗУ) с определением его координат, площади и местоположения. В правовом аспекте межевание выступает как элемент кадастровых работ, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Его значение заключается в том, что только результаты межевания позволяют внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о границах участка, без чего он считается неуточнённым. Такая характеристика препятствует полноценной реализации правомочий собственника или иного законного владельца.

Межевание осуществляется по инициативе заинтересованного субъекта, в том числе правообладателя земельного участка, владельца смежной территории либо органа власти при формировании участков из государственной или муниципальной собственности. Основанием для межевания может служить необходимость постановки земельного участка на кадастровый учет, его образование, раздел, объединение, перераспределение, уточнение местоположения границ, а также устранение кадастровых ошибок или подготовка к государственной регистрации прав.

Процедура межевания начинается с заключения договора подряда с кадастровым инженером, имеющим действующий аттестат и включённым в реестр через соответствующую саморегулируемую организацию. Затем производится сбор исходной документации, включая выписку из ЕГРН, правоустанавливающие документы, сведения о

смежных участках, а также результаты ранее проведённых кадастровых или землеустроительных работ. На местности проводятся геодезические измерения. Существенным этапом является согласование границ с владельцами прилегающих земель, которое оформляется актом согласования. Это может происходить при личной встрече, в заочном порядке или путём направления извещений по почте с последующим ожиданием возможных возражений.

Результатом межевания становится межевой план, формируемый в электронной форме в соответствии с утверждённой Росреестром XML-схемой. Документ подписывается квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера и прилагается к заявлению о кадастровом учёте. Он содержит описание исходных данных, перечень правоустанавливающих документов, описание поворотных точек границ с координатами, а также графическое отображение контура земельного участка и приложенные акты согласования.

Особое значение в процессе межевания имеет акт согласования местоположения границ. Он свидетельствует о согласии смежных землепользователей с результатами проведённых измерений.

Юридическое значение межевания выражается в том, что только при наличии межевого плана, подготовленного в установленном законом порядке, возможно внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ участка. Участки, не прошедшие межевание, признаются неуточнёнными, что ограничивает их участие в гражданском обороте и затрудняет реализацию прав собственности. При этом границы, установленные в результате согласованного межевания, обладают презумпцией достоверности и могут быть оспорены только в судебном порядке. В случае спора суд оценивает как технические аспекты межевания, так и соблюдение процедуры согласования границ. Срок исковой давности по таким делам составляет три года с момента, когда заинтересованное лицо узнало о нарушении своего права, однако при наличии уважительных причин этот срок может быть восстановлен.

Контрольные вопросы по теме

1. Перечислите основные виды прав на земельные участки в РФ.
2. Какие юридические действия (сделки) являются основными основаниями возникновения права частной собственности на ЗУ?

3. В чем суть приватизации как основания возникновения права собственности на ЗУ?

4. Каковы особенности возникновения права собственности на ЗУ в силу приобретательной давности?

5. Назовите основания возникновения права постоянного (бессрочного) пользования на ЗУ. Кто может быть субъектом этого права?

6. Каковы особенности права пожизненного наследуемого владения? Возникают ли новые права ПНВ сегодня?

7. Каковы основания возникновения права аренды ЗУ (особенно из гос/мун собственности)?

8. Что такое сервитут? Назовите основания его возникновения.

9. Какие существуют добровольные основания прекращения права собственности на ЗУ?

10. Каков порядок отказа от права собственности на ЗУ?

11. Назовите принудительные основания прекращения права собственности на ЗУ, не связанные с нарушениями.

12. Какие нарушения использования ЗУ могут привести к его принудительному изъятию у собственника?

13. Каковы основания и порядок прекращения права аренды ЗУ (кроме истечения срока)?

14. Как прекращается право постоянного (бессрочного) пользования?

15. Что происходит с правом пожизненного наследуемого владения после смерти владельца?

16. Дайте определение государственному кадастровому учету (ГКУ) земельных участков.

17. Какие основные сведения о ЗУ вносятся в ЕГРН при ГКУ?

18. Почему межевание (установление границ) является критически важным этапом для ГКУ?

19. Как связаны кадастровый учет и государственная регистрация права на ЗУ с 2017 года?

20. Каковы последствия отсутствия кадастрового учета для ЗУ?

21. Дайте определение межевания в соответствии с ФЗ № 218-ФЗ.

22. Назовите 3 ключевых нормативных акта, регулирующих межевание.

23. Какие документы требуются для заключения договора с кадастровым инженером?

24. Опишите порядок уведомления соседей о согласовании границ.
25. Что делать при отказе соседа подписывать акт согласования?
26. Каковы допустимые отклонения площади участка при межевании?
27. Что такое «кадастровая ошибка» и как ее исправить?
28. Перечислите этапы полевых геодезических работ.
29. Какие сведения содержит межевой план (разделы)?
30. Как подать межевой план в Росреестр в 2025 году?
31. Назовите последствия отсутствия межевания после 01.03.2025.
32. Что такое «реестровая ошибка» и чем она отличается от технической?
33. Какие льготы предусмотрены при межевании?
34. Как проверить квалификацию кадастрового инженера?
35. Что делать, если фактическая площадь участка превышает кадастровую на 15%?
36. Как оформить «бесхозные» излишки земли?
37. Каковы основания для приостановки кадастрового учета?
38. Что такое «наложение границ» и как это устранить?
39. В каких случаях межевание проводится в упрощенном порядке?
40. Какие последствия самовольного занятия смежной территории?

Практические задания по теме

1. Гражданин К. добросовестно, открыто и непрерывно владел земельным участком (обрабатывал, огораживал, платил налоги) 18 лет, но документов о праве не имел. Первоначальный собственник неизвестен. Опишите процедуру признания права собственности К. в судебном порядке. Какие доказательства потребуются?

2. Гражданка М. имеет свидетельство о праве собственности 1995 г. на садовый дом, но право на ЗУ не оформлено. Участок не стоит на кадастровом учете. Какие упрощенные процедуры (по ФЗ № 267) она может использовать для оформления собственности на ЗУ? Какие документы нужны?

3.ООО «СтройГрад» хочет получить в аренду муниципальный участок под строительство торгового центра. Опишите алгоритм действий ООО. Будет ли проводиться аукцион? Какие документы необходимо подготовить для участия?

4.Муниципалитет сдал участок в аренду под ИЖС на 5 лет. Через 2 года арендатор не приступил к строительству дома. Имеет ли право муниципалитет расторгнуть договор аренды досрочно? Каковы процедурные шаги?

5.Участок гражданина П., используемый под ЛПХ, попадает в зону строительства федеральной автодороги. Опишите процедуру изъятия участка для государственных нужд. Как определяется выкупная цена? Какие гарантии есть у П.?

6. Сельхозпредприятие владеет участком с/х назначения 5 лет, но не использует его (зарастает бурьяном). Каковы основания и порядок изъятия такого участка? Какие предварительные меры должен принять уполномоченный орган?

7.Владельцу участка «А» необходим проезд к его дому через участок «Б». Владелец «Б» отказывается подписывать соглашение. Опишите порядок установления сервитута через суд. Какие условия (срок, плата) может установить суд?

8.Умер гражданин, владевший участком на праве ПНВ. Его наследник хочет оформить право собственности на этот участок. Возможно ли это? Опишите процедуру.

9.Гражданин Р. хочет разделить свой участок под ИЖС на 2 самостоятельных участка для продажи одного из них. Опишите процедуру образования новых участков и их постановки на кадастровый учет. Какие документы нужны?

10.При покупке участка новый собственник обнаружил, что фактические границы участка (по забору) не совпадают с границами, указанными в ЕГРН. Каковы его действия? Как исправить реестровую ошибку?

11.Составьте проект уведомления для согласования границ с тремя смежными землепользователями.

12.Рассчитайте стоимость выкупа «излишков»: Участок ИЖС (кадастровая стоимость 1.2 млн руб., площадь по документам – 10 соток, фактическая – 12 соток). Определите размер платы за 2 сотки.

13. Заполните фрагмент акта согласования границ с указанием реквизитов сторон, схемы границ и поля для возражений.

14. Составьте алгоритм действий для исправления реестровой ошибки, допущенной 5 лет назад (граница смещена на 1.5 м вглубь чужого участка).

Ситуационные задачи

Задача 1. Собственник участка под ИЖС (20 соток) провел межевание. Сосед подал иск, утверждая, что забор смещен на 0.8 м вглубь его территории. По старой схеме (1985 г.) граница проходила по яблоням. Кадастровый инженер руководствовался данными ЕГРН, где граница не установлена.

Вопросы:

- 1) Определите, чьи доводы имеют приоритет: фактические границы или данные ЕГРН?
- 2) Какие доказательства нужны для суда?

Задача 2. При межевании участка №77 выявлено наложение на участок №78 (20 м²). Ошибка возникла при переносе данных из старого ГКН. Собственник №78 отказывается от согласования.

Вопросы:

- 1) Возможно ли исправление ошибки без суда?
- 2) Какую процедуру инициировать?

Задача 3. При межевании садового участка площадь увеличилась с 6 до 7.8 соток (отклонение +30%). Росреестр приостановил учет. Администрация отказывает в перераспределении, так как земля в границах СНТ «Рассвет» исчерпана.

Вопросы:

- 1) Правомерен ли отказ Росреестра?
- 2) Какие варианты действий у собственника?

Тесты

1. К ограниченным вещным правам на ЗУ НЕ относится:

- а) Сервитут
- б) Аренда
- в) Пожизненное наследуемое владение
- г) Постоянное (бессрочное) пользование

2. Основанием возникновения права собственности на ЗУ является:

- а) Договор аренды
- б) Решение о предоставлении в ПП
- в) Договор купли-продажи
- г) Установление сервитута

3. Приобретательная давность на недвижимое имущество (ЗУ) составляет:

- а) 5 лет
- б) 10 лет
- в) 15 лет
- г) 20 лет

4. Новые права пожизненного наследуемого владения (ПНВ) на ЗУ:

- а) Возникают по решению органов МСУ
- б) Возникают при наследовании
- в) Не возникают с момента введения ЗК РФ
- г) Возникают только для с/х земель

5. Земельные участки из гос/мун собственности предоставляются гражданам в собственность преимущественно:

- а) Безвозмездно
- б) За плату
- в) Только в аренду
- г) Только под застройку

6. Основанием прекращения права аренды ЗУ является:

- а) Истечение срока договора
- б) Смена собственника участка
- в) Улучшение участка арендатором
- г) Все перечисленное

7. Сервитут может быть установлен:

- а) Только по соглашению сторон
- б) Только по решению суда

- в) По соглашению сторон или по решению суда
- г) По решению органа местного самоуправления

8.Право постоянного (бессрочного) пользования ЗУ может быть принудительно прекращено, если:

- а) Участок используется не по целевому назначению
- б) Арендатор построил дом на участке
- в) Собственник участка продал его
- г) Истек срок действия права

9.Государственный кадастровый учет (ГКУ) ЗУ – это:

- а) Регистрация права собственности
- б) Внесение сведений о ЗУ как об объекте недвижимости в ЕГРН
- в) Определение рыночной стоимости участка
- г) Выдача кадастрового паспорта (устаревшее)

10.Межевание ЗУ – это комплекс работ по:

- а) Определению его кадастровой стоимости
- б) Определению границ на местности и в документах
- в) Регистрации права собственности
- г) Согласованию ВРИ

11.Основанием возникновения права собственности на ЗУ является:

- а) Договор аренды
- б) Решение суда
- в) Установление сервитута
- г) Получение градостроительного плана

12.Право собственности на ЗУ прекращается при:

- а) Отказе собственника от права
- б) Сдаче участка в аренду
- в) Установлении сервитута
- г) Изменении ВРИ участка

13.Изъятие ЗУ у собственника для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

- а) Безвозмездно
- б) За плату (выкуп)
- в) Путем конфискации
- г) Путем реквизиции

14.ЗУ может быть принудительно изъят у собственника за ненадлежащее использование, если участок с/х назначения не используется:

- а) 1 год
- б) 2 года
- в) 3 года
- г) 5 лет

15.Основным документом, содержащим актуальные сведения о ЗУ после ГКУ и регистрации права, является:

- а) Кадастровый паспорт (устарел)
- б) Свидетельство о собственности (устарело)
- в) Выписка из ЕГРН
- г) Договор купли-продажи

16.Для регистрации права собственности на вновь образуемый ЗУ необходимо предварительно:

- а) Получить разрешение на строительство
- б) Провести его государственный кадастровый учет
- в) Уплатить земельный налог
- г) Установить сервитут

17.Сведения о каком ограничении (обременении) права на ЗУ вносятся в ЕГРН?

- а) Сервитут
- б) Долгосрочная аренда
- в) Ипотека (залог)
- г) Все перечисленные

18.Государственная регистрация права собственности на ЗУ и его кадастровый учет (если не был учтен) осуществляются:

- а) Разными органами
- б) Одновременно в рамках одной процедуры Росреестром

- в) Сначала кадастровый учет, потом регистрация права
- г) Только по желанию заявителя

19.Право постоянного (бессрочного) пользования ЗУ, возникшее у гражданина до введения ЗК РФ:

- а) Сохраняется, но может быть переоформлено в собственность
- б) Автоматически прекратилось
- в) Сохраняется только на 5 лет
- г) Может быть переоформлено только в аренду

20.При продаже здания, расположенного на чужом земельном участке (аренда, ПП), покупатель здания приобретает:

- а) Право собственности на участок
- б) Право аренды участка или ПП на тех же условиях
- в) Только право пользования зданием
- г) Требуется выкупа участка у собственника

21.При межевании выяснилось, что забор соседа заходит на ваш участок на 1.2 м. Что необходимо предпринять?

- а) Перенести границу в межевом плане
- б) Требовать сноса забора через суд
- в) Включить спорную территорию в акт согласования с пометкой «возражение»

22.Сосед не явился на согласование границ после двукратного уведомления. Каковы последствия?

- а) Границы считаются согласованными
- б) Нужна публикация в СМИ
- в) Достаточно приложить копии извещений к межевому плану

23.При уточнении границ площадь участка уменьшилась с 12 до 10 соток. Каковы последствия?

- а) Пересчет налога
- б) Компенсация от государства
- в) Риск оспаривания сделок за последние 3 года

Нормативные акты

1.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2.Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

3.О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2007. — № 31. — Ст. 4017.

4.О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

Рекомендуемая литература

1.Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 800 с.

2.Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — Москва: Статут, 2017. — 80 с.

3.Боголюбов С. А., Галиновска Е. А., Жариков Ю. Г. Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие. М.: Проспект, 2018. 208 с.

4.Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е. Л. Ковалева и др.; под ред. С. А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. С. 784.

5.Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — М. : ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В учебном пособии рассматривались ключевые вопросы, составляющие основу правового регулирования земельных участков. Акцент сделан на теоретических и практических аспектах земельного участка как объекта гражданских и земельных правоотношений.

Актуальность учебного пособия обусловлена необходимостью формирования у обучающихся целостного представления о земельном участке как сложном правовом институте, сочетающем в себе как частноправовые, так и публично-правовые начала. Двойственная природа особенно ярко проявляется в сочетании вещных и обязательственных конструкций с административно-правовыми механизмами предоставления, учёта и охраны земель.

Междисциплинарный подход, реализованный в пособии, позволяет обучающимся не только овладеть содержанием профильных норм гражданского и земельного законодательства, но и выработать системное мышление, необходимое для юридической оценки комплексных правовых ситуаций. Такая методологическая основа обеспечивает более глубокое понимание правовой природы земельного участка как особого объекта правового регулирования.

Пособие закладывает прочную основу для углубленного изучения дисциплин, связанных с правовым регулированием недвижимости и землепользования. Несмотря на компактный формат издания, оно охватывает широкий спектр тем, предлагает практико-ориентированные задания и служит эффективным учебным инструментом.

РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 5. — Ст. 410.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1. — Ст. 16.

5. Водный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 23. — Ст. 2381.

6. Лесной кодекс Российской Федерации: федер. закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 50. — Ст. 5278.

7. О недрах: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 10. — Ст. 823.

8. О государственной границе Российской Федерации: закон от 01.04.1993 № 4730-1 (в ред. от 08.08.2024) // Российская газета. — 1993. — 4 мая.

9. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах: федер. закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ (в ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 9. — Ст. 713.

10. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (в ред. от 10.07.2023) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 47. — Ст. 4473.

11. Об использовании атомной энергии: федер. закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ (в ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1995. — № 48. — Ст. 4552.

12. Об обороне: федер. закон от 31.05.1996 № 61-ФЗ (в ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 23. — Ст. 2750.

13. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 29. — Ст. 3400.

14. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 31. — Ст. 3813.

15. Об охране озера Байкал: федер. закон от 01.05.1999 № 94-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1999. — № 18. — Ст. 2220.

16. О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации: федер. закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ (в ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 20. — Ст. 1972.

17. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4148.

18. Об охране окружающей среды: федер. закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 2. — Ст. 133.

19. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. от 01.01.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 30. — Ст. 3018.

20. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (в ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — № 26. — Ст. 2519.

21. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (в ред.

от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. — 2003. — № 40. — Ст. 3822.

22. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2007. — № 31. — Ст. 4017.

23. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (ч. I). — Ст. 4344.

Судебная практика

24. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. — 2005. — № 5.

25. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. — 2011. — № 9.

26. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Российская газета. — 2015. — № 270.

27. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» // Российская газета. — 2020. — № 136.

28. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2023 г. № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // Российская газета. — 2023. — № 149.

29. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2016. — № 2.

30. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2017. — № 7.

31. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2021)(утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2022. — № 4.

Учебная и научная литература

32. Абанина Е. Н., Аверьянова Н. Н., Анисимов А. П. и др. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / под общ. ред. А. П. Анисимова. — М. : Юстицинформ, 2020. — 800 с.

33. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. — М.: Проспект, 2018. — 128 с.

34. Афанасьев И. В. Сервитут в гражданском праве: монография. — М.: Юрайт, 2025. — 154 с.

35. Бабаев А. Б. Система вещных прав: монография. — М.: Волгерс Клувер, 2007. — 390 с.

36. Бархатов М. В. Комментарии к земельному законодательству РФ. — М.: Юрайт, 2005. — 372 с.

37. Белова Т. В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме: монография / отв. ред. А. Н. Левушкин. — М. : Юстицинформ, 2023. — 180 с.

38. Белова Т. В. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права: монография / отв. ред. А. Н. Левушкин. — М.:Юстицинформ, 2024.

39. Бевзенко Р. С. Введение в российское право недвижимости. — М. : Статут, 2020. — 101 с.

40. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. — М. : М-Логос, 2017. — 80 с.

41. Бевзенко Р. С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») // Вестник экономического правосудия РФ. — 2015. — № 12.

42. Безрукова Т. Л., Бугаков В. М., Кочетова А. Н. Экономическая оценка инвестиций на предприятиях лесного хозяйства и лесной промышленности: учеб. пособие. — Воронеж: ВГЛТА, 2012. — 228 с.

43. Боголюбов С. А., Галиновская Е. А., Жариков Ю. Г. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие. — М. : Проспект, 2018. — 208 с.

44. Боголюбов С. А., Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. и др. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. С. А. Боголюбова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2017. — 784 с.

45. Болтанова Е. С., Багрова Н. В., Баришпольская Т. Ю. и др. Гражданское право. Общая часть: учебник / под ред. Е. С. Болтановой. — М. : ИНФРА-М, 2023. — 515 с.

46. Болтанова Е. С. Земельное право: учебник. — 3-е изд. — М.: РИОР : ИНФРА-М, 2019. — 387 с.

47. Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. — М. : Статут, 2011. — 144 с.

48. Гришаев С. П., Свит Ю. П., Богачева Т. В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая // СПС КонсультантПлюс. — 2021.

49. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1 / отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Статут, 2023.

50. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 3 / отв. ред. Е. А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Статут, 2023.

51. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. — 2-е изд. — М. : Infotropic Media, 2013. — 416 с.

52. Ибрагимов К. Х. Некоторые аспекты охраны и использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения // Российская юстиция. — 2012. — № 12. — С. 12–13.

53. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. — М. : НИЦ ИНФРА-М ; Юр. Норма, 2015. — 379 с.

54. Крассов О. И. Земельное право: учебник. — 5-е изд., перераб. и доп. — М. : Юр. Норма : ИНФРА-М, 2020. — 560 с.

55. Лунева Е. В. Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях. — М. : Статут, 2018. — 159 с.

56. Макаров А. Н. Земельная собственность и ее реализация. — М. : ТЕИС, 2007. — 369 с.

57. Мельников Н. Н. Объекты земельных правоотношений: монография. — М. : ИНФРА-М, 2024. — 302 с.

58. Монахов Д. А. Сервитуты: монография. — М.: Статут, 2023. — 227 с.

59. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков. — М.: КНОРУС, 2014. — 208 с.

60. Резников Е. В. Земельные споры. Особенности судебного правоприменения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации: практическое исследование. — Волгоград: Сфера, 2021. — 248 с.

61. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. — 6-е изд., испр. и доп. — М. : Статут, 2023. — 894 с.

62. Соловьев А. А. К вопросам о единстве прав на земельный участок и строения на нём и защите права частной собственности на землю средствами прокурорского надзора // Российский судья. — 2021. — № 6. — С. 9–12.

63. Танага А. Н. Момент заключения договора в российском гражданском праве: монография. — М. : Проспект, 2023. — 120 с.

64. Томтосов А. А. Цена гражданско-правового договора: монография. — М. : Юстицинформ, 2023. — 208 с.

65. Жмурко С. Е. Земельный участок: как грамотно распорядиться. — М. : Редакция «Российской газеты», 2021. — Вып. 11. — 160 с.

66. Жмурко С. Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. — М. : Редакция «Российской газеты», 2019. — Вып. 10. — 160 с.

Интернет-ресурсы

67. Официальный сайт управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области. — URL: <https://rosreestr.gov.ru/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-vladimirskoy-oblasti/> (дата обращения: 02.03.2025).

68. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. — URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

69. Официальный сайт Министерства имущественный и земельных отношений Владимирской области. — URL: <https://mio.avо.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

70. Официальный сайт Министерства природопользования и экологии Владимирской области. — URL: <https://mpp.avо.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

71. Официальный сайт Министерства экономического развития и промышленности Владимирской области. — URL: <https://economy.avо.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

72. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Владимирской области. — URL: <https://mcx.avо.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

73. Официальный сайт Министерства лесного хозяйства Владимирской области. — URL: <https://dlh.avо.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

74. Официальный сайт инспекции государственного строительного надзора Владимирской области. — URL: <https://igsn.avо.ru/> (дата обращения: 02.03.2025).

75. Официальный сайт Управления земельными ресурсами Администрации г. Владимира. — URL: <https://www.vladimir-city.ru/municipal/administration/people/452/> (дата обращения: 02.03.2025).

76. Официальный сайт Управления муниципальным имуществом г. Владимира. — URL: <https://www.vladimir-city.ru/municipal/administration/people/97/> (дата обращения: 02.03.2025).

Учебное электронное издание

ЮСИПОВА Ирина Викторовна
ПЕТРОВА Екатерина Сергеевна

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:
МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ПОДХОД

Учебное пособие

Издается в авторской редакции

Системные требования: Intel от 1,3 ГГц; Windows XP/7/8/10;
Adobe Reader; дисковод CD-ROM.

Тираж 9 экз.

Издательство Владимирского государственного университета
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых.
600000, Владимир, ул. Горького, 87.