

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И СПОСОБЫ ЕГО ЗАЩИТЫ

Материалы к лекции

Магистратура 2011/2012 год

*К.ю.н.. Доцент кафедры правовой охраны окружающей среды
Юридического факультета Санкт-Петербургского
государственного университета Иванова Т.Г.*

Особенности права собственности на землю

- Правовой статус собственника имеет общедозволительный характер с ограничивающими условиями.
-
- Владение, пользование, распоряжение носит публичный характер, выражающийся в государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
-
-
- Связь права собственности с земельным правопорядком

- Юридический факультет СПбГУ
кафедра правовой охраны окружающей
среды
доцент Иванова Т.Г.

Способы возникновения права собственности на землю (различия в совокупности юридических фактов)

предоставление

сделка

приватизация

Выдел земельной
доли

Создание
намывного
(искусственного)
земельного
участка

Способы прекращения права собственности на землю

(различия в совокупности юридических фактов)

Сделка;

Приватизация

Предоставление (для публичной собственности)

Изъятие: А) при правоммерном поведении Б) при неправоммерном поведении (нарушение законодательства)

Отказ от права

Выдел земельной доли

При формировании земельного участка проводится

1. Определение целевого назначения и видов разрешенного использования, установленных в административном порядке

Совокупность действий по определению качественных характеристик земельного участка, оказывающих влияние на содержание земельных прав и обязанностей:

2. Установление границ земельного участка (межевание)

3. Определение местоположения зданий, строений, сооружений, имеющих на участке, зон с особыми условиями использования

4. Определение технических условий и стоимости подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Способы защиты права собственности (ЗК РФ)

- ▣ Признание права
- ▣ Восстановление положения, существовавшего до нарушения
- ▣ Пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу нарушению
- ▣ Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления
- ▣ Признание незаконными действий или бездействий исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления
- ▣ Способы, предусмотренные гражданским законодательством

Правовая форма вмешательства публичного в частное должна быть строго в определенной **ЗАКОНОМ** ПРАВОВОЙ ФОРМЕ:

1) Акт исполнительного органа государственной власти или ОМСУ

2) договор

**ПРИНЦИП НАИМЕНЬШЕГО
ОБРЕМЕНЕНИЯ**

Некоторые проблемы теории права собственности на землю

- ▣ 1) необходимость обеспечения повышенной определенности, юридической устойчивости, чистоты прав собственника
- ▣ 2) природные ресурсы как достояние народов, проживающих на соответствующей территории
- ▣ 3) границы права собственности необходимы для реализации прав собственника и его обязанностей, а также для защиты прав собственника
- ▣ 4) СПЕЦИФИКА всеобъемлющего характера права собственности применительно к земельному участку, водному объекту
- ▣ 5) Социальные функции права собственности на природные ресурсы

ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

- 1) Споры о предоставлении земельных участков
- 2) Споры о приватизации земельных участков
- 3) Споры, связанные с границами земельных участков (межевые споры):
 - - Споры о порядке использования земельных участков;
 - - Споры о разделе (выделе) земельных участков
- 4) Споры, вытекающие из вторичных сделок с земельными участками

Юридический факультет СПбГУ

кафедра правовой охраны

объектов недвижимости

доцент Иванова Т.Г.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ, ИМЕЮЩИЕ ЗНАЧЕНИЕ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

- Категория земельного участка и виды разрешенного использования
- Проведение межевания земельного участка:
 - 1) степень точности определения границ земельного участка,;
 - 2) проведение согласования границ соседями (акта согласования границ земельного участка);
 - 3) Факт установления межевых знаков, обозначающих характерные точки границ земельного участка на местности
 - 4) Факт передачи межевых знаков на ответственное хранение (наличие акта передачи межевых знаков)
 - 5) Описание места расположения зон с особыми условиями использования и зданий, строений, сооружений (инженерные коммуникации)
- Проведение государственного кадастрового учета земельного участка

- 1) В соответствии с ФЗ «О государственном земельном кадастре»
- 2) В соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Принципы определения размера и границ земельного участка под зданием

- 1) фактическое землепользование в соответствии с земельным и градостроительным законодательством;
- 2) красные линии, утверждаемые в градостроительной документации (град. документация по планировки);
- 3) смежные землепользователи (отсутствие спора)
- 4) естественные границы земельных участков (при их наличии)

Фактическое землепользование

- **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ БЕЗ ДОКУМЕНТОВ О ПРАВЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПО ПРИЧИНАМ, НЕ ЗАВИСЯЩИМ ОТ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**
- **ЗАКОННЫМИ ОСНОВАНИЯМИ СЧИТАЮТСЯ НАЛИЧИЕ СЛЕДУЮЩИХ ФАКТОВ:**
 - - приобретение права на недвижимое имущество в соответствии с действовавшим законодательством на дату его приобретения
 - **ИЛИ**
 - приобретение права на использование земельного участка для осуществления определенного вида деятельности

Обстоятельства, связанные с правовым статусом объекта, имеющие значения при рассмотрении земельных споров

- Принадлежность земельного участка конкретному лицу (наличие Документа-основания возникновения права на земельный участок)
- Принадлежность имеющихся на участке зданий, строений, сооружений (коммуникаций) (наличие Документа-основания возникновения права на здание, строение, сооружения, расположенные на земельном участке)

Документы, содержавшие сведения о месте расположения границ земельных участков на местности (до введения ФЗ « 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»)

- **Акт согласования и установления на местности границ земельных участков**
- **Описание местоположения поворотных точек границ земельного участка**
- **Акт приемки межевых знаков на ответственное хранение**
- **Кадастровый план земельного участка (кадастровая выписка из государственного земельного кадастра) Описание местоположения границ земельного участка**

Межевые споры о внешних границах земельных участков

Межевые споры могут быть относительно внешних границ земельного участка, в таком случае это споры между правообладателями двух и более земельных участков.

Обязательным условием рассмотрения таких споров является проведение кадастрового учета всех земельных участков, относительно границ которых возникает спор.

Межевые споры о внутренних границах земельных участков

- Споры относительно внутренних границ земельного участка – споры между несколькими правообладателями одного земельного участка об определении порядка пользования таким участком, при которых не оспариваются и не изменяются внешние границы участка, а определяются только границы (пределы), в которых сособственники участка и здания, расположенного на участке, могут реализовывать свои права.
- Обязательным условием рассмотрения спора является завершенность индивидуализации земельного участка как объекта права, т.е. проведение его государственного кадастрового учета.

Юридический факультет СПбГУ

кафедра правовой охраны

окружающей среды

доцент Иванова Т.Г.

Факты, требующие доказательств при рассмотрении межевых споров

- а) наличие соответствующего законодательству документа-основания возникновения права на земельные участки, относительно местоположения границ которых возник спор;
- б) факт государственной регистрации права на земельный участок истца и ответчика на основании документа – основания возникновения права на участки в соответствии с требованиями законодательства на дату возникновения такого права;
- в) факт проведения межевания соседних земельных участков в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на дату проведения межевания.
- г) факт проведения государственного кадастрового учета земельных участков в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на дату проведения такого учета.

ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДО 01 МАРТА 2008 ГОДА

- Проводился государственный кадастровый учет земельных участков в соответствии с ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02 января 2000 года № 28-ФЗ до 01 марта 2008 года.
- Проведение межевания участка (установления на местности границ, т. е. при которых границы земельного участка определены и установлены в соответствии с требованиями закона) завершалось присвоением земельному участку уникального государственного кадастрового номера в соответствии с ФЗ «О государственном земельном кадастре».
- Проведение государственного кадастрового учета земельного участка является ПРИЗНАНИЕМ в соответствии и на основании закона СПЕЦИАЛЬНО УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ по ведению государственного кадастрового учета земельных участков ФАКТА ЗАВЕРШЕННОСТИ И ПРАВОМЕРНОСТИ ДЕЙСТВИЙ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ .
- тем самым таким действиям придается публичный характер,
- такие действия признаются проведенными в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Юридический факультет СПбГУ
кафедра правовой охраны
окружающей среды
доцент Иванова Т.Г.