

Тема №2

«Вещные и иные права на землю»

ВОПРОСЫ:

1. Право собственности на землю:

- а) понятие и формы собственности на землю
- б) основания возникновения и прекращения права частной собственности на земельные участки

2. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков:

- а) право пожизненного наследуемого владения земельным участком
- б) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком
- в) безвозмездное срочное пользование земельными участками
- г) земельный сервитут
- д) аренда земельных участков

3. Права и обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов по использованию земельных участков

4. Ограничение и защита прав на землю

АРЕНДА ЗЕМЛИ

**ВРЕМЕННОЕ (СРОЧНОЕ) ПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЛЕЙ**

ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

**ПРАВО
ПОЖИЗНЕННОГО
О
НАСЛЕДУЕМОГО
ВЛАДЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМ
УЧАСТКОМ**

**ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ**

**ПРАВО
ПОСТОЯННОГО
(БЕССРОЧНОГО)
ПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМ
УЧАСТКОМ**

СЕРВИТУТ

**ИНСТИТУТ ЗЕМЕЛЬНОГО
ПРАВА, НОРМЫ КОТОРОГО
РЕГУЛИРУЮТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ
ОТНОШЕНИЯ КАК
СОСТОЯНИЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ
ЗЕМЛИ ОПРЕДЕЛЕННЫМ ЛИЦАМ
(ст.8,9,35,36,72 Конституции РФ)**

**ЗАКРЕПЛЕННАЯ ЗА
СОБСТВЕННИКОМ ЮРИДИЧЕСКАЯ
ВОЗМОЖНОСТЬ ВЛАДЕТЬ,
ПОЛЬЗОВАТЬСЯ И РАСПОРЯЖАТЬСЯ
ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ЕМУ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

Ограниченные вещные права

**Эмфитевзис
(право постоянного
землевладения)**

**Право застройки
(суперфиций)**

**Узуфрукт
(право личного
пользования)**

**Право
приобретения чужой
недвижимой вещи**

**Право
вещной выдачи**

**Право оперативного
управления**

Сервитут

**Право ограниченного
владения
земельным участком**

Ипотека

Сервитут стройки (опоры)

Коммунальный сервитут

Независимая

Сервитут мелиорации

Горный сервитут

Акцессорная

Сервитут перемещения

Социальное пользование

**ДОПУСТИМАЯ ЗАКОНОМ
ВОЗМОЖНОСТЬ ОПРЕДЕЛЯТЬ
ЮРИДИЧЕСКУЮ СУДЬБУ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
ЛИЦА**

**МУНИЦИПАЛЬНЫЕ
ОБРАЗ-Я**

**РФ и её
СУБЪЕКТЫ**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ
ДОЛИ**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ**

СУБЪЕКТЫ

ОБЪЕКТЫ

**«ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ»
как правоотношение**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

**ДОПУСТИМАЯ ЗАКОНОМ
ВОЗМОЖНОСТЬ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗЕМЛИ И
ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НЕЁ ПОЛЕЗНЫХ
СВОЙСТВ И ПОЛУЧЕНИЯ ДОХОДОВ
ОТ ЕЁ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ПОЛЬЗОВАНИЕ

**ОСНОВАННАЯ НА ЗАКОНЕ
ВОЗМОЖНОСТЬ ФАКТИЧЕСКОГО
ОБЛАДАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
ИЛИ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ЧАСТЬЮ
ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА РОССИИ**

ВЛАДЕНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ

Ч.2 СТ.9 Конституции

Российской Федерации «Земля и другие природные ресурсы

могут находиться
в частной,
государственной,
муниципальной

и иных формах собственности»

ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

**Государственной собственностью являются
земли, не находящиеся в собственности
граждан, юридических лиц или
муниципальных образований (п.1ст.16 ЗК)**

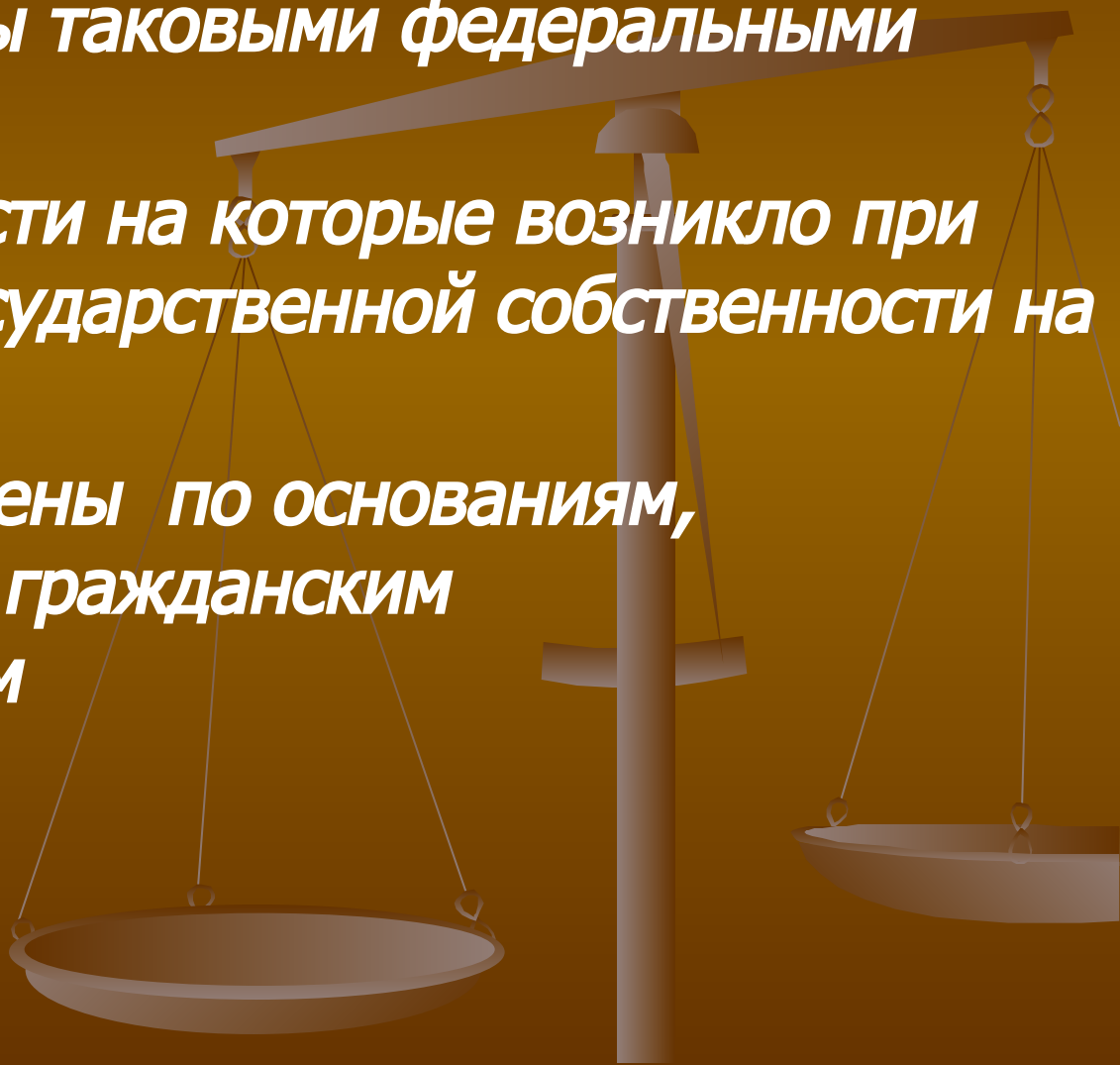


**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СОБСТВЕННОСТЬ
(собственность РФ)
(ст.17 ЗК)**

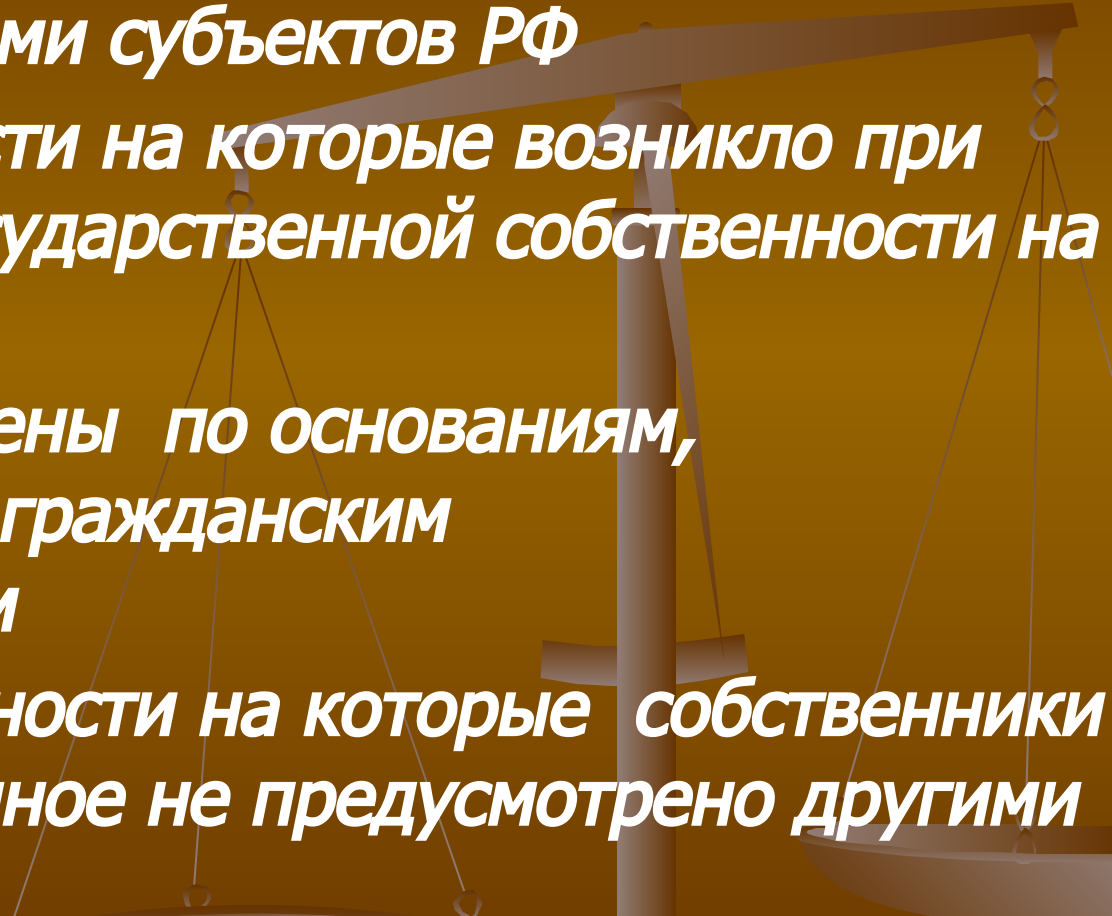
**СОБСТВЕННОСТЬ
СУБЪЕКТОВ РФ
(ст.18 ЗК)**

В федеральной собственности находятся земельные участки :

- 1) которые признаны таковыми федеральными законами***
- 2) право собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю***
- 3) которые приобретены по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством***



В муниципальной собственности находятся земельные участки :

- 1) которые признаны таковыми федеральными законами и законами субъектов РФ**
 - 2) право собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю**
 - 3) которые приобретены по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством**
 - 4) от права собственности на которые собственники отказались, если иное не предусмотрено другими ФЗ**
- 

Частной собственностью

являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ (п.1 ст.15 ЗК)

- **А) равный доступ к приобретению земельных участков в собственность**

исключения

п.2 ст.27 ЗК РФ

п.3 ст.15 ЗК РФ

- **Б) в собственности гражданина или ю/л может быть любое количество земельных участков любой площади и любой стоимости**

Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п.1 ст.25 ЗК РФ)

*основания возникновения права
частной собственности на землю :*

*Владение имуществом «как своим собственным» -
владение не по договору*

**Условия приобретательной
давности:**

- добросовестность давностного владения
- открытость давностного владения
- непрерывность владения в течение необходимого срока
- владение «как своим собственным»

*основания возникновения права
частной собственности на землю :*

- 2. Договоры и иные земельные сделки*
- 3. Наследование земельных участков
по закону*
- 4. Реорганизация юридического лица*
- 5. Приватизация земельных участков*
- 6. Решения органов государственной
власти и органов местного
самоуправления*
- 7. Судебные решения*

Основания прекращения права
частной собственности
(ст.44 ЗК РФ) :

- ◆ Отчуждение з/у другим лицам
- ◆ Отказ от права собственности на з/у
- ◆ Принудительное изъятие з/у в порядке, установленном гражданским законодательством

*Отчуждение
имущества,
которое в силу
закона
не может
принадлежать
данному лицу
(ст.238 ГК)*

*Обращение
взыскания
на имущество
по обязательствам
(ст.237,278 ГК)*

*Реквизиция
земельного
участка
(ст.51 ЗК,
242 ГК)*

**Основания
принудительного
изъятия з/у**

*Выкуп для
государственны
х
и
муниципальных
нужд
(ст.49 ЗК,
279-282 ГК)*

*Ввиду
ненадлежащего
использования з/у
(ст.284-286 ГК)*

*Конфискация
земельного
участка
(ст.50 ЗК,
243 ГК)*

Физические лица

*Землевладелец
(владелец)*

СУБЪЕКТ

Право пожизненного наследуемого владения з/у

**ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
С ПРАВОМ ПЕРЕДАЧИ ЕГО ПО НАСЛЕДСТВУ**

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ

*Принятие гражданином
наследства, когда в
наследственную массу
входит и з/у,
принадлежавший
наследодателю на праве ПНВ*

*Договор купли-продажи
недвижимости и иное
основание перехода
права собственности на
здания (строения, сооружения),
расположенные на з/у,
принадлежавшем на
праве ПНВ бывшему собственнику
недвижимости*

Оформление в собственность з/у,
предоставленных ранее в ПНВ допускается
если:

- 1. З/у были предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.
- 2. З/у могут быть предоставлены в частную собственность.

*Органы государственной
власти
и местного самоуправления*

*Центры исторического
наследия президентов РФ*

*Государственные и
муниципальные учреждения*

Казенные предприятия

**После введения в действие ЗК
РФ**

S

Право постоянного (бессрочного) пользования землей

S

До введения в действие ЗК РФ

Граждане

Юридические лица

Право сохраняется на бессрочной основе

Право сохраняется до 1 января 2012 г.

*Бесплатно
переоформить
право
собственности*

*Заклучить
договор аренды*

*Выкупить
земельный
участок*

*Заклучить
договор аренды*

Безвозмездное срочное пользование з/у

Земли,
находящиеся
в частной
собственности

S

Физические

юри

*Государственные
и муниципальные
учреждения, казенные
предприятия, центры
исторического
наследия президентов РФ
на срок не более 1 года*

*Лица, с которыми
заключен государственный
(муниципальный)
контракт на строительство
объекта недвижимости
на срок строительства*

Земли,
находящиеся
в государственной
(муниципальной)
собственности

S

*Религиозные организации
для строительства
соответствующих
зданий (строений, сооружений)
на сроках строительства
или имеющие здания
(строения, сооружения)
на данном праве
на срок пользования ими*

ЖСК

*Граждане и ю/л
в случаях
предусмотренных
Лесным кодексом РФ*

Земли организаций
транспорта, лесного и
охотничьего хозяйства,
лесной промышленности,
государственных
природных заповедников и
национальных парков

S

*Работники
соответствующих
организаций
в виде служебного
земельного надела*

Земельный сервитут

Право ограниченного пользования чужим земельным участком

ЧАСТНЫЙ

ВИДЫ

ПУБЛИЧНЫЙ

Конкретное лицо

СУБЪЕКТЫ

Неограниченный круг лиц

Договор
(соглашение)

*Основания
установления*

Закон или иной НПА

Судебное решение

Срок действия

Временный

Постоянный

Земельный сервитут

ЧАСТНЫЙ

ВИДЫ

ПУБЛИЧНЫЙ

В общем порядке

*Государственная
регистрация*

Как обременение

*Цели
установления*

Обеспечение прохода (проезда) через з/у

Прокладка и эксплуатация линий электропередач, связи и трубопроводов

Обеспечение водоснабжения и мелиорации

Иные нужды

Земельный сервитут

ЧАСТНЫЙ

ВИДЫ

ПУБЛИЧНЫЙ

Требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут

Требовать прекращения сервитута в случае отпадения оснований его установления

Требовать в судебном порядке прекращения сервитута в случае невозможности использования з/у в соответствии с его целевым назначением

*Права
собственника
земельного
участка*

Требовать соразмерную плату от органа власти, установившего сервитут в случае существенных затруднений в использовании з/у

Земельный сервитут

ЧАСТНЫЙ

ВИДЫ

ПУБЛИЧНЫЙ

Не предусмотрены

*Права
собственника
земельного
участка,
землепользователя,
землевладельца*

Требовать от органа
власти, установившего
сервитут, выкупа з/у
с возмещением
убытков
или предоставления
равноценного з/у
с возмещением
убытков
в случае
невозможности
использования з/у