

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

«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)**

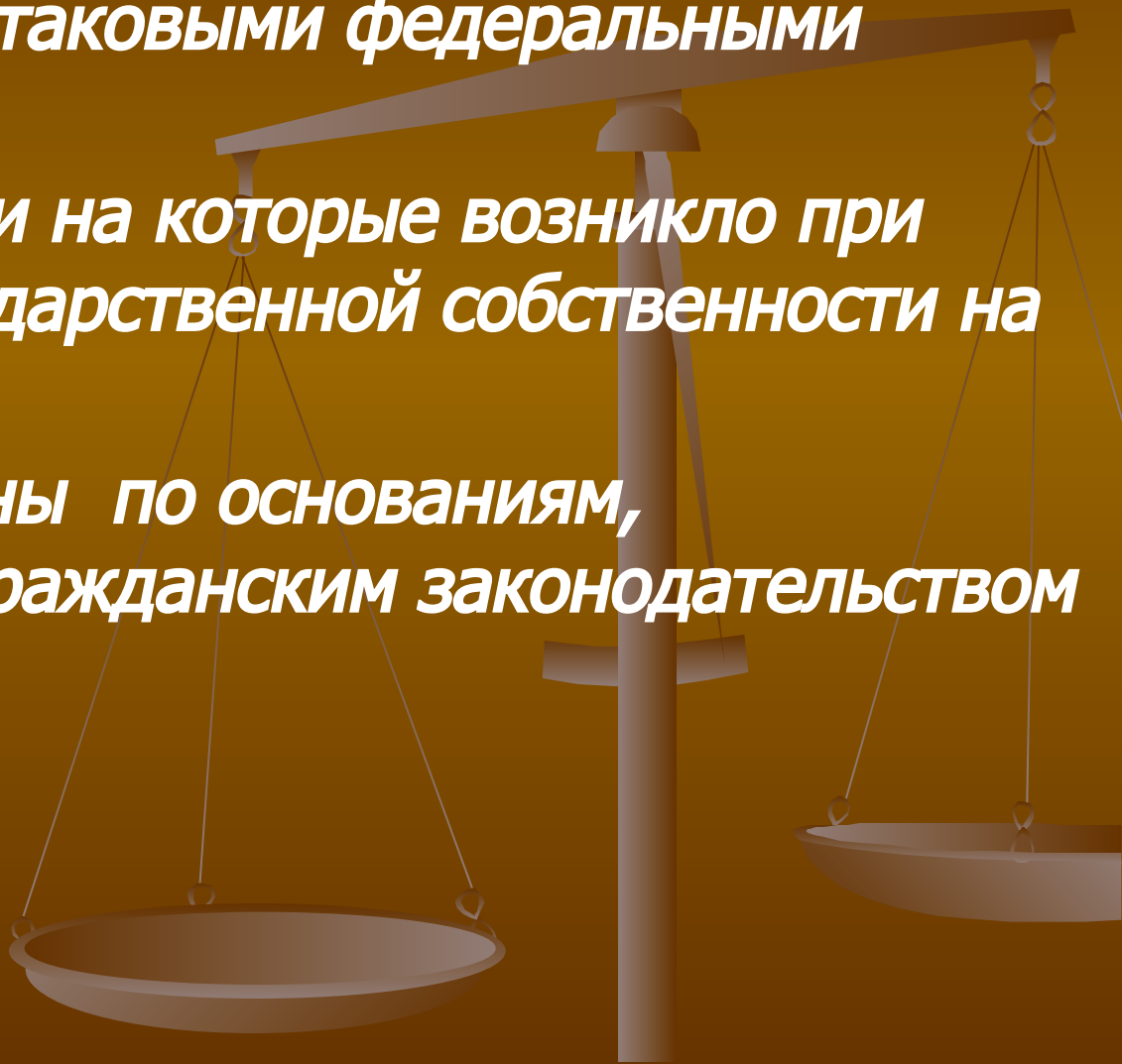


**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СОБСТВЕННОСТЬ
(собственность РФ)
(ст.17 ЗК)**

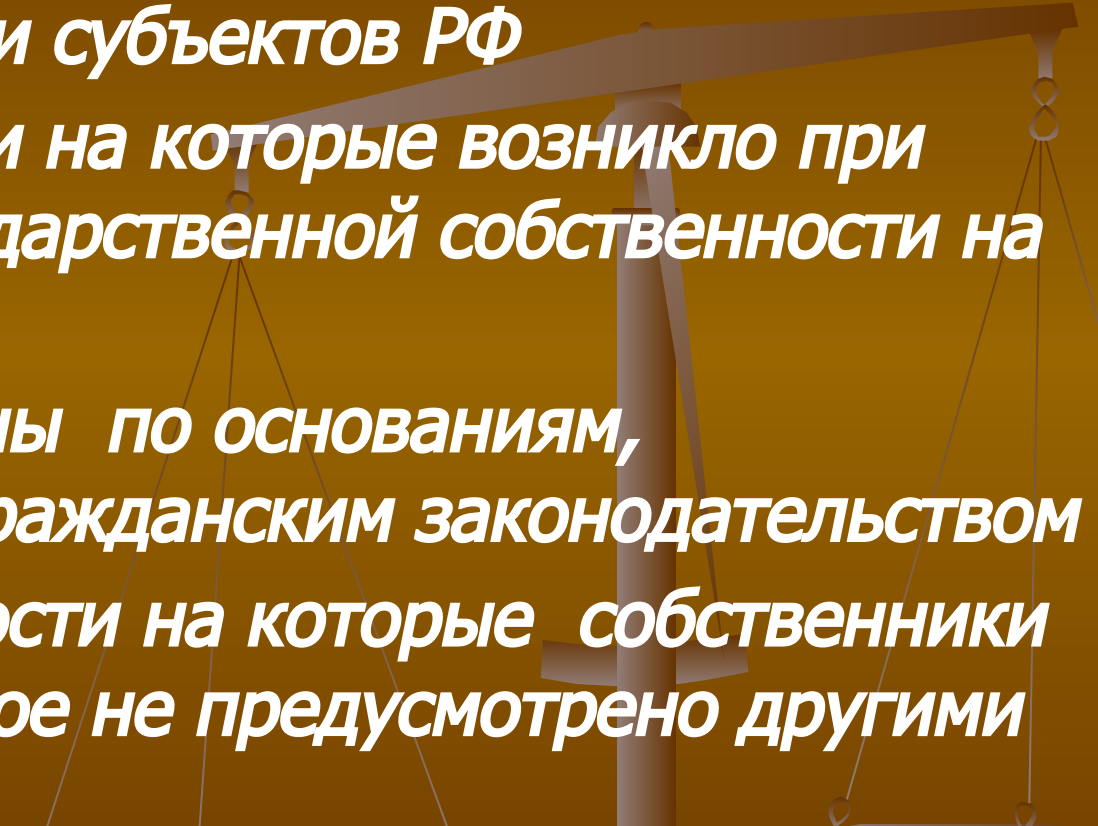
**СОБСТВЕННОСТЬ
СУБЪЕКТОВ РФ
(ст.18 ЗК)**

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
государственных
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 срок их 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