

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Право собственности и иные вещные права на земельный участок»

Студент

М.Д. Кочетова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. полит. наук, Д.С. Горелик

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

## **Аннотация**

Земля является важным природным объектом и составляет территорию того государства, в границах которого расположен этот объект.

Земельный участок, выступая в роли объекта права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, которые позволяют определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Право собственности – законная возможность лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Вещные права на земельный участок – возникновение одно или двух правомочий собственника, в виде пользования и (или) владения чужим имуществом.

Объект исследования – общественные отношения, которые возникают в процессе владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Предметом исследования является нормативная база действующего законодательства, регулирующая возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав.

Цель данной работы заключается в рассмотрении права собственности и иных вещных прав на земельный участок и анализе нормативно правовой базы, на основании которой вышеуказанные права возникают и прекращаются с уклоном на их регистрацию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и подлежат ли они регистрации.

Структура ВКР делится на три главы, которые содержат шесть параграфов, заключение и список используемой литературы и использованных источников.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения о праве собственности и иных вещных правах на земельный участок.....	6
1.1 Понятие права собственности и виды иных вещных прав на земельный участок.....	6
1.2 Субъекты и объекты права собственности и иных вещных прав на земельный участок.....	14
Глава 2 Отдельные виды вещных прав на земельный участок.....	18
2.1 Право ограниченного пользования чужим земельным участком.....	18
2.2 Безвозмездное пользование земельным участком.....	22
Глава 3 Возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав на земельный участок.....	26
3.1 Основания возникновения права собственности и иных вещных прав на земельный участок.....	26
3.2 Основания прекращения права собственности и иных вещных прав на земельный участок.....	33
Заключение.....	40
Список используемой литературы и используемых источников.....	44

## Введение

Выбранная мною тема является актуальной поскольку, земля является невозполнимым ресурсом. В наше время почти каждый человек, тем или иным образом связан с землей. Задача сохранения окружающей среды стоит перед всеми природопользователями. Однако, в российском законодательстве на постоянной основе вносятся изменения в нормативно-правовые акты, регулирующие основания возникновения и прекращения права. Вступил в силу с 1 января 2017 года федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ, который регламентирует проведение государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и совершаемые с ним сделки [30]. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества [36]. К тому же не все земли могут предоставляться в собственность граждан.

Государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на земельный участок происходит посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество.

Цель данной работы заключается в рассмотрении права собственности и иных вещных прав на земельный участок и анализе нормативно правовой базы, на основании которой вышеуказанные права возникают и прекращаются с уклоном на их регистрацию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и подлежат ли регистрации они.

Были определены следующие задачи:

- раскрыть содержание права собственности и иных вещных прав на земельный участок, а также субъектов и объектов данных прав;
- исследовать отдельные виды вещных прав на земельный участок;
- провести анализ возникновения и прекращения права собственности и иных вещных прав на земельный участок.

Объект исследования – общественные отношения, которые возникают в процессе владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Предметом исследования является нормативная база действующего законодательства, регулирующая возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав.

Выполнение поставленных задач было осуществлено с помощью теоретического метода исследования.

Структура ВКР делится на три главы, которые содержат шесть параграфов, заключение и список используемой литературы и использованных источников.

## **Глава 1 Общие положения о праве собственности и иных вещных правах на земельный участок**

### **1.1. Понятие права собственности и виды иных вещных прав на земельный участок**

Прежде чем рассмотреть права собственности и иные вещные права на земельный участок, определим, что такое собственность, земля, земельный участок и как образуется он образуется.

Собственность – определенный вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается.

Земля – поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, над которой осуществляется суверенитет Российской Федерации.

Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков. Искусственный земельный участок – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящимся в федеральной собственности, путем намывания или отсыпки грунта либо использования иных технологий и призываемое после ввода в эксплуатацию земельным участком. Примером искусственно созданного земельного участка является полуостров Копылово.

В Российской Федерации земли классифицируются на следующие категории:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства. К ним относятся непосредственно угодья, а также участки, занятые дорогами, коммуникациями, ветрозащитными лесополосами, иные земли, которые обеспечивают защиту от отрицательного

воздействия, участки под природными и искусственными, а также зданиями, сооружениями для производства, хранения и первичной переработки полученной продукции.

2. Земли населенных пунктов составляют земли, которые используются и предназначены для застройки и развития населенных пунктов. Границы этих городских, сельских населённых пунктов не могут выходить за границы муниципальных образований и границы земельных участков, которые предоставлены гражданам или юридическим лицам.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Такие земли расположены за границами населённых пунктов и используются либо определены для соответствующей деятельности.

4. Землями особо охраняемых территорий и объектов являются земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и другое ценное значение изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, для которых установлен особый правовой режим.

5. В земли лесного фонда входят лесные или нелесные земли, установленные лесным законодательством.

6. В земли водного фонда относят земли, которые покрыты поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и земли, занятые гидротехническими и другими сооружениями, расположенными на водных объектах.

7. Земли запаса, которые находятся в государственной или муниципальной собственности [17].

Право собственности на земельный участок это законное право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в своих интересах, но в соответствии с целевым назначением и не нарушая действующего законодательства. Приобретая земельный участок в собственность, у приобретателя возникают правомочия на этот участок.

Правомочие является законной возможностью участника правоотношения совершать определенные действия или требовать известных действий от другого участника этого правоотношения.

Проанализируем правомочия на земельный участок:

- право владения это законная возможность обладания земельным участком или определённой части земельного фонда России. Иметь возможность обладания может и не собственник земельного участка, но только на основании соответствующих документов. Иначе это можно расценивать как самовольный захват, за что предусмотрена юридическая ответственность;

- право пользования это допустимая законом возможность эксплуатации земельного участка, получение полезных свойств и использования для других целей удовлетворения потребностей общества. Можно возводить строения и сооружения на земельном участке. Земля и иные природные ресурсы, которые используют и охраняют в России как основу жизни и деятельности народов, которые проживают на ее территории;

- право распоряжения это возможность, допустимая законом, определять судьбу земельного участка. Распоряжение можно рассматривать как управление земельным участком, подразумевая, что его можно продать, обменять, сдать в аренду, передать в залог и т.д.

Только при наличии всех трёх вышеперечисленных правомочий можно являться собственником земельного участка.



Кроме того, каждый собственник имеет свои права и обязанности, которые необходимо соблюдать. Использовать земельный участок может по своему желанию для посева и посадки сельскохозяйственных культур. Владелец земельного участка также имеет право строить здания, в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка, не забывая о соблюдении требований градостроительного и других регламентов.

Существуют следующие виды права собственности: собственность граждан и юридических лиц (частная); государственная собственность; собственность Российской Федерации (федеральная); собственность субъектов Российской Федерации муниципальная собственность.

Право частной собственности является одной из форм собственности, которая представляет собой защищенной законом право физического или юридического лица, либо их групп на предмет собственности. В свою очередь частная собственность может быть:

- Индивидуальной, когда собственник (физическое или юридическое лицо) единолично владеет имуществом;
- Общей долевой, когда физические или юридические лица обладают имуществом на праве общей долевой собственности (каждый имеет свою долю от целого). При этом они имеют одинаковые правомочия на владение, использование и распоряжение имуществом;
- Общей совместной, когда имущество находится в собственности нескольких лиц, но без определения конкретных долей. Участниками общей совместной собственности могут быть супруги, если на их имущество распространяется законный режим имущества супругов, установленный гл. 7 раздела 3 Семейного кодекса РФ [31].

Государственная собственность составляет земли, которые не находятся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных

образований. Поэтому можно объединить собственность субъектов Российской Федерации и федеральную собственность в государственную.

К Федеральной собственности относят земельные участки, которые находятся на государственных территориях, разграниченных и указанных в соответствующих нормативных правовых актах.

Собственностью субъектов Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономным областям, автономным округам.

Владение, пользование и распоряжение государственными землями находится во взаимном ведении органов государственной власти.

Муниципальная собственность на землю – собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований [21].

Вещные права являются особой разновидностью гражданских (имущественных) прав, выделяемая одновременно с правами обязательственными и исключительными.

Рассмотрим иные вещные права на земельный участок:

1. Аренда – передача недвижимого имущества, за определенную плату для использования лицом на установленный временный срок; Имея аренду на земельный участок на срок не превышающий 5 лет, можно передать в аренду третьему лицу в пределах уже установленного срока договора аренды, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Субаренда - передача арендатором части арендованного имущества в аренду третьему лицу. В данном случае арендатор становится арендодателем по отношению к этому лицу, выступающему в роли арендатора.

2. Сервитут – ограниченное право пользования чужим земельным участком;

3. Безвозмездное пользование – предоставление права пользования недвижимым имуществом безвозмездно (без оплаты) на определенный (срочный) или неопределенный (бессрочный) срок.

4. Право пожизненного наследуемого владения представляет собой наличие двух правомочий: владения и пользования. Распоряжение может быть только через наследование. Право пожизненного наследуемого владения есть и сохраняется только если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, был приобретен до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Сейчас право пожизненного наследуемого владения возникнуть не может [6]. В данном случае имеются правомочия владения и ограниченное правомочие распоряжения только в виде наследования. Принадлежавшие наследодателю право пожизненного наследуемого владения наследуется на общих основаниях, установленных Гражданским Кодексом.

5. Право бессрочного (постоянного) пользования – одна из разновидностей вещного права, которая предоставляет право владеть и пользоваться земельным участком не установленный срок в соответствии с целевым назначением. Право бессрочного (постоянного) пользования не исключает возведение на данном участке зданий, сооружений и иных объектов недвижимого имущества для последующего оформления в собственность. Юридические лица обязаны перерегистрировать право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести в собственность до 1 июля 2012 года. Исключением при данном переоформлении являются органы государственной власти и органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные), казенные предприятия, центры исторического наследия президентов Российской Федерации, прекратившие исполнение своих полномочий [1].

Пользователь земельного участка, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законом [9]. Созданные для себя здания, сооружения и другое недвижимое имущество являются его собственностью.

Лица, имеющие в постоянном (бессрочном) пользовании, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела.

Регистрация права собственности на земельный участок, ранее предоставленный гражданам в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, а также переоформление прав на земельные участки, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование государственными или муниципальными унитарными предприятиями сроком не ограничивается.

Кроме того, установлена ответственность юридических лиц за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность (ст. 7.34 КоАП РФ) Данное правонарушение предусматривает наложение административного штрафа [20].

Вещные права имеют некую зависимость от правомочий собственника, потому что без согласия собственника не может осуществляться передача прав пользования земельным участком. Лицо, обладающее вещными правами на земельный участок, не становится его собственником.

Государственной регистрации подлежат право собственности и иные вещные права на земельный участок, а также и ограничения прав и

обременения недвижимого имущества. К таким ограничениям (обременениям) можно отнести ипотеку, арест.

Арест является запретом на распоряжение имуществом, а при необходимости может стать ограничением права пользования имуществом или изъятием имущества. Данное ограничение (обременение) в виде ареста на имущество или запрета на совершение сделок с ним являются: суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы- исполнители, таможенные и налоговые органы, с санкции прокурора, дознаватель или следователь, с разрешения судебного органа.

Арест может выступать в роли: обеспечительной меры, когда есть основания полагать, что собственник пытается избавиться от имущества, чтобы не платить кредитору или выполнять другие законные обязательства; обеспечения сохранности имущества. При наличии такого рода ограничения (обременения) нельзя продать, подарить, заложить, пока арест не будет снят. Арест может быть снят только тем же лицом, которым и был наложен.

Ипотека – передача недвижимого имущества по договору в залог, для получения денежных средств. Когда лицо для получения денежных средств под залог отдает (закладывает) принадлежащее ему или приобретаемое им недвижимое имущество.

Ипотека устанавливается как обеспечения обязательства по договору кредитному договору, договору займа, если обязательство в виде возврата денежных средств не выполняется, то объект, находящийся под залогом, можно изъять. Находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, на которые не разграничена государственная собственность, могут выступать предметом залога по договору ипотеки, если указанные земельные участки предназначены для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, который предоставлен кредитной организацией.

Объектом залога автоматически становятся здания, сооружения, расположенные или строящиеся на земельном участке, который находится в залоге (под ипотекой), при этом собственник сохраняет свои правомочия владения и пользования, распоряжение данным имуществом, например, дарение или купли-продажа возможно только с согласия кредитной организации.

Не представляется возможным ипотека части земельного участка, имеющего площадь меньше минимального размера, указанного в нормативных актах субъектов Российской Федерации и нормативных актах органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования [33].

## **1.2 Субъекты и объекты права собственности иных вещных прав на земельный участок**

Субъектами права собственности на земельный участок являются те лица, которые могут осуществлять владение, пользование и распоряжение определенным земельным участком на законном основании.

Собственниками земельного участка могут быть:

- физические лица (граждане Российской Федерации, индивидуальные предприниматели, лица без гражданства и иностранные граждане – с ограничениями);
- юридические лица (иностранное – с ограничениями);
- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации;
- муниципальные образования.

Граждане и юридические лица нашей страны обладают правом на приобретение земельных участков в собственность. Для получения в

собственность земельного участка гражданам необходимо обладать правоспособностью и дееспособностью.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не имеют возможности владеть на праве собственности земельными участками, которые находятся на приграничных территориях, установленных Президентом России [17].

Российская Федерация и её субъекты выступают в лице государства поскольку управление и распоряжение государственной собственностью на землю осуществляется Правительством России и иными государственными органами.

Субъектами муниципального образования выступают городские или сельские населенные пункты, муниципальные районы, городские округа.

Земельный участок является объектом права собственности на землю.

Кроме того, земельный участок являясь объектом недвижимого имущества может быть, как часть земли в виде обособленного земельного участка или в виде некой доли от этого обособленного земельного участка, находящегося во владении одного или нескольких лиц [6].

Каждый субъект имеет во владении или может стать обладателем своего объекта недвижимости в виде земельного участка.

Считаю нужным выделить участников земельных отношений:

1. Землепользователи - лица, которые владеют и пользуются земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
2. Землевладельцы - лица, которые владеют и пользуются земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
3. Арендаторы - лица, которые владеют и пользуются земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
4. Обладатели сервитута - лица, которые имеют право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

5. Правообладатели - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

6. Обладатели публичного сервитута - лица, которые имеют право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии Земельным кодексом [17].

Итак, рассмотрим кто и каким земельным участком может господствовать.

Граждане могут стать собственниками земельного участка как бесплатно предоставленного, так и за отдельную плату (выкуп) [6].

Юридические лица могут оформить право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, имеющие линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, а также право аренды на такие земельные участки, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести их в собственность [32].

К федеральной собственности относятся:

- земельные участки, на которых располагаются здания, сооружения, строения, находящиеся в собственности Российской Федерации;

- земельные участки, которые предоставлены органами государственной власти Российской Федерации, а также предприятиям и организациям, созданным федеральными органами государственной власти;

- земельные участки, которые находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, у организаций, находившихся в ведении государственных академий наук до дня вступления в силу Федерального закона от 27 сентября 2013 года 253-ФЗ, а также у государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук;



- земельные участки, которые предоставлены в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом исполнительной власти;

- другие предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли [25].

К собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельный участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;

- земельные участки, которые предоставлены органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также предприятиям и организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

- земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, кроме земельных участков, являющихся собственностью Российской Федерации, собственностью муниципальных образований, граждан и юридических лиц либо предоставленных физическим или юридическим лицам на ином вещном праве;

- другие земельные участки, предусмотренные федеральными законами.

К муниципальной собственности относятся земельные участки, имеющие расположенные здания, строения, сооружения, находящиеся в собственности муниципальных образований; предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований и казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления; предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации [29].

Орган местного самоуправления может распоряжаться земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена [6].

## **Глава 2 Отдельные виды вещных прав на земельный участок**

### **2.1 Право ограниченного пользования земельным участком**

Одним из видов вещных прав является право ограниченного пользования земельным участком (сервитут), который представляет собой ограничение в пользовании посторонним объектом недвижимого имущества в виде земельного участка. Сервитут устанавливается с определенной целью это может быть для обеспечения доступа (прохода и проезда) через соседний земельный участок, возведения, реконструкции и (или) использования линейных объектов, которые не препятствуют использованию земельного участка, а также других нужд собственника, которые невозможно реализовать без установления сервитута [30].

На законодательном уровне установлены два вида сервитута публичный и частный. Установление сервитута не несет обязанности в смене собственника, он продолжает также владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком в соответствии с разрешенным использованием земельного участка. Кроме того, наличие ограничения в виде сервитута на земельном участке не влечет за собой невозможность продажи, дарения или мены данного участка, при переходе права сервитут сохраняется. За исключением того, что нужно будет найти будущего собственника, которого будет устраивать наличие данного ограничения в пользовании земельным участком.

Возможно установление публичного сервитута без изъятия земельного участка решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления для нужд.

Публичный сервитут устанавливается для следующих целей (ст. 39.37 ЗК РФ):

- прохода или проезда через земельный участок;
- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных;
- использования земельного участка для охоты, рыболовства, аквакультуры (рыболовства);
- для размещения различных линейных и электрических сооружений, тепловых сетей, сетей водоснабжения и водоотведения, линий и сооружений связи, газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их технологических частей, если указанные объекты относятся к объектам федерального, регионального или местного значения, либо обеспечивают электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо их перенос необходим для изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);
- для складирования строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных и необходимых сооружений, техники;
- для устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках;

- для размещения автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

- проведение инженерных изысканий.

Публичный сервитут устанавливается независимо от формы собственности на земельный участок [17]. Срок публичного сервитута может определяться решением о его установлении.

Невозможно установление публичного сервитута в целях, указанных в пп. 1 и 2 ст. 39.37 ЗК, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для: подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения; эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений; размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд [17].

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных данных в текстовой форме и графической форме и состоит из реестра сведений о границах зон, имеющих на земельных участках[36].

В кадастр недвижимости вносится информация об объекте недвижимого имущества: данные о полном или частичном расположении земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка,

установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута [36].

В день внесения данных в Единый государственный реестр недвижимости о публичном сервитуте он считается установленным.

Следовательно, государственная регистрация ограничений прав и обременений земельных участков, расположенных в границах публичного сервитута, не предусмотрена.

Суть частного сервитута тоже, как и публичного заключается в использовании земельного участка не только собственником, но и другими лицами, только в случае в частным сервитутом круг лиц четко установлен, в отличии от публичного, где круг лиц неограничен. Для установления такого сервитута не требуется согласие органов местного самоуправления и государственных органов. Стороны могут договориться между собой об установлении сервитута и составить свое волеизъявление в виде письменное соглашение. Стороны такого соглашения могут быть физическими или юридическим лицами. При отсутствии возможности заключения соглашения об установлении сервитута или условиях сервитута конфликт можно разрешить в судебном порядке.

Собственник земельного участка, на котором имеется обременение в виде сервитута, вправе требовать от лиц плату за использование его земельного участка, если иное не предусмотрено законом. Срок сервитута определяется по соглашению сторон.

Сервитут может быть отменен по инициативе владельца, если необходимость в нем отпала, либо обременение препятствует использованию земельного участка по назначению.

Срок публичного и частного сервитута в отношении земельного участка, который расположен в границах земель, зарезервированных для

государственных или муниципальных нужд, не превышающий срок резервирования таких земель [17].

## **2.2 Безвозмездное пользование земельным участком**

Безвозмездное пользование земельным участком предполагает передачу лицу земельного участка на бесплатной основе на установленное время для эксплуатации в соответствии с установленным целевым назначением. Такое пользование землей допустимо только лишь при наличии договора, который заключается между собственником земли и лицом, которому он ее передает в безвозмездное пользование. Рассматриваемый вид землепользования имеет отличительную черту в виде того, что за аренду с пользователей взимается плата за эксплуатацию надела, а при безвозмездном пользовании плата отсутствует. Пользователи земельных участков, предоставленных в безвозмездное пользование, обязаны должным образом содержать полученные наделы, не допускать их загрязнения и деградации, сохранять существующие границы. Кроме того, они имеют право эксплуатировать землю исключительно по ее целевому назначению. При этом обладатель, передавая участок в пользование третьему лицу, сохраняет за собой право собственности на данный объект недвижимого имущества.

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором [10].

В безвозмездное пользование предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности:

- органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям; центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий;

- в виде служебных наделов работникам организаций, на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

- религиозным организациям на срок до десяти лет;

- религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

- лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, при условии осуществления полностью за счет средств федерального бюджета либо средств бюджета субъекта Российской Федерации, или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

- гражданину на срок не более чем шесть лет;

- для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

- гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

- гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности на срок не более чем пять лет;
- гражданам и юридическим лицам для использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством Российской Федерации порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;
- садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам на срок не более чем пять лет;
- некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;
- лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;
- лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом заключены государственные контракты на выполнение работ и оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства,
- некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, на период осуществления данного строительства;



- лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятых земельного участка на срок, зависящий от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

- лицу, предусмотренному Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

- гражданину в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Московскому фонду реновации жилой застройки, созданному субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии федеральными законами;

- акционерному обществу «Почта России» [14].

Размер земельного участка, являющегося предметом договора безвозмездного пользования, не должен превышать установленную площадь, которая рассчитана как сумма площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления. Если произошло перераспределение земельного участка, предоставленного в безвозмездное пользование, после заключения договора, то внести изменения в вышеуказанный договор можно при наличии соглашения и утвержденного проекта межевания территории.

## **Глава 3 Возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав на земельный участок**

### **3.1 Основания возникновения права собственности и иных вещных прав на земельный участок**

Гражданским законодательством и федеральными законами четко определено по каким основаниям возникают права на земельные участки, которые подлежат государственной регистрации.

Право собственности на земельный участок, предоставленный до 25.10.2001г. для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок;

4) другой документ, который устанавливает или удостоверяет право такого гражданина на указанный земельный участок [36].

Право собственности на земельный участок, возникшее на основании вышеперечисленных документов является ранее возникшим. При отчуждении земельного участка необходимо прикладывать документ, подтверждающий наличие, возникновение права собственности на данный земельный участок, если сведения о ранее возникшем праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество отсутствуют. Иначе отчуждение земельного участка невозможно, поскольку в систематизированных сведениях об учтенном недвижимом имуществе и о зарегистрированных правах на данное недвижимое имущество не содержатся информации о существовании такого земельного участка и прав на него.

Кроме того, основанием для возникновения права собственности является:

1. Договор купли-продажи (соглашение между собой двух или более лиц, где одна сторона является продавцом, который обязуется передать вещь в собственность, другой стороне, которая является покупателем и обязуется принять товар и заплатить определенную денежную сумму за эту вещь); договор мены (соглашение между собой двух и более лиц, где обе стороны обязуются передать в собственность друг другу вещь в обмен на другую, при этом предполагается, что вещи, подлежащие обмену являются равноценными); договор дарения (двухстороннее соглашение, где одна сторона в «Даритель» обязуется передать второй стороне «Одаряемому» имущество, находящиеся в собственности Дарителя, на безвозмездной основе.

2. Свидетельства о праве на наследство – удостоверяющий документ о праве наследника на имущество или часть этого имущества, доставшаяся ему от покойного.

3. Акты, выданные органами государственной власти или органами местного самоуправления, действовавшими в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение права на объект недвижимости;

4. Вступившие в законную силу судебные акты;

5. Акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания [36].

Предоставление в собственность граждан земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется бесплатно при наличии свободных от прав третьих лиц земельных участков [15].

Могут быть предусмотрены и иные случаи бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Стоит заметить, что по одному и тому же основанию невозможно повторное бесплатное предоставление гражданину земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности [15].

Основанием возникновения права аренды земельного участком является договор аренды. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

При аренде земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор

земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления [17]. Не допускается изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора. На основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором, заключенный на срок не более чем 5 лет, договор может быть расторгнут досрочно.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Однако, заключение договора аренды на часть земельного участка (долю) не представляется возможным. Поскольку у нас есть сведения о границах всего участка, как определить, где находится эта доля в середине, с краю или вовсе разбросана по уголкам земельного участка. Поэтому если один из собственников хочет сдать в аренду земельный участок, то он должен получить согласие от других собственников (это может быть сделано в виде соглашения либо иного документа, письменно подтверждающего согласие собственников) на заключения данного договора. Либо эти сособственники могут отказаться давать свое согласие, то придется эту долю оформлять как самостоятельный земельный участок (ставить на кадастровый учет как отдельный объект недвижимости) и распоряжаться им по своему усмотрению.

Земельный участок может быть предоставлен в аренду на торгах и без проведения торгов. Случаи предоставления земельного участка без проведения торгов предусмотрены статьей 39.6 Земельного кодекса РФ.

Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами, земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства [25].

При участии в аукционе только одного участника или при проведении аукциона не участвовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, предусматривающего бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион считается несостоявшимся.

Однако, если аукцион признан состоявшимся, то участник, который признан победителем аукциона на право аренды земельного участка, не может переуступить свои права и обязанности по указанному договору аренды.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. При этом договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

С согласия арендодателя арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Арендатор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу в период действия договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды

земельного участка не предусмотрено иное, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков. По договору аренды земельного участка перед арендодателем ответственным становится новый арендатор, за исключением передачи арендных прав в залог [17].

Кроме того, нет необходимости в заключении нового договора аренды земельного участка. Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору обладать сведениями о получении уведомления адресатом. Если в случаях, установленных ст. 22 ЗК РФ, такое уведомление арендатором в разумный срок не направлено, арендодатель вправе предъявить к нему требования о возмещении возникших в связи с этим убытков. При этом форма передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка должна быть письменной, в виде отдельного соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды между прежним и новым арендатором.

Уступка требования, осуществляемого на основании сделки, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей форме. Соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Соответственно, сделка по передаче прав и обязанностей по договору аренды подлежит государственной регистрации при условии, что первоначальный договор аренды был зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Сервитут – ограниченное право пользования чужим земельным участком. Как было сказано ранее, по соглашению сервитут устанавливается между лицом, требующим установления сервитута, и собственником

соседнего участка, который подлежит регистрации в установленном порядке. Если отсутствует возможность заключения соглашения об установлении или условиях сервитута возникший спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Такое соглашение должно соответствовать установленным требованиям действующего законодательства.

Соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, допускается на срок до трех лет по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В данной ситуации граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории [17].

Если соглашение заключается с уполномоченным органом, заинтересованное лицо представляет в этот орган заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории. Заявление о заключении соглашения об установлении сервитута должно содержать цель и срок действия сервитута [17].

Право безвозмездного пользования земельным участком возникает на основании договора о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование.



Собственник передает свой земельный участок в пользование другому лицу, которое в свою очередь должен соблюдать права и обязанности, указанные в договоре. Такое предоставление является бесплатным. В момент действия договора о безвозмездном пользовании земельного участка лицом, не являющимся собственником, сам собственник ограничивается в правах на этот земельный участок.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- пользоваться земельными участками согласно с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках;

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

- своевременно использовать земельные участки в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- вовремя производить платежи за землю;

- выполнять требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

- не загрязнять, не истощать, не допускать деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и другое отрицательное воздействие на земли и почвы;

- не препятствовать организации либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов

системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий, возникших на них аварий, катастроф;

- соблюдать иные требования действующего законодательства [17].

### **3.2 Основания прекращения права собственности и иных вещных прав на земельный участок**

Право собственности на земельный участок прекращается в том случае, когда собственник решает использовать свое правомочие по распоряжению этим участком. Суть правомочия по распоряжению земельным участком заключается в том, что собственник по своему желанию в любой момент может подарить, продать, обменять или вовсе отказаться от своего земельного участка. Когда собственник заключает договор дарения, купли-продажи или мены, он своим действием (волеизъявлением) дает согласие на переход права собственности (отчуждение) к другому лицу (второй стороне договора). Документ на основании которого собственник передает свои правомочия по данному земельному участку и будет являться основанием для прекращения его права собственности.

Однако, если собственник решит, что хочет отказаться от него по какой-либо причине. Возникает вопрос, имеется ли на этом земельном участке зарегистрированные здания и (или) сооружения, если они отсутствуют, то собственник может подать рукописное заявление, составленное в свободной форме, где просит прекратить его право собственности на этот земельный участок, такое заявление и будет являться документом на основании которого прекращается его право собственности в отношении указанного земельного участка.

Но в случае, если земельный участок имеет зарегистрированные на нем здания или сооружения, то сначала придется их снести и снять с

кадастрового учета, и только после проведения всех этих действий можно будет прекратить прав на земельный участок.

Гражданин или юридическое лицо вправе отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, совершив действия, которые свидетельствуют об устранении трех правомочий имуществом без сохранения каких-либо прав на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом [9].

Также право собственности на земельный участок прекращается в случае его изъятия ввиду его ненадлежащего использования. Когда земельный участок, находится под залогом (ипотека) у банка и лицо не исполняет свои обязательство по договору, банк забирает участок себе в собственности, а потом происходит его реализация имущества банка, где его может приобрести в собственность любое лицо.

И как правило, когда право собственности у кого-то прекращается, то у другого возникает. Рассматривая ту же ситуацию, где собственник решил отказаться от земельного участка, у него право прекращается, но тут же возникает право у муниципального образования или сельского поселения, что регламентировано статьей 19 Земельного кодекса РФ.

Законодательством предусмотрены основания прекращения права пожизненно наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования, которые указаны в статье 45 Земельного кодекса РФ, а именно:

- при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок;
- при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок;
- при порче земель;

- при невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом;
- создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;
- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Земельные участки могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, у собственника для муниципальных нужд [15]. Изъятие земельных участков из земель, находящихся в собственности Самарской области или муниципальной собственности, для нужд Самарской области или муниципальных нужд осуществляется на основании постановления Правительства Самарской области [15].

Прекращение права аренды земельного участка может повлечь возникновение права собственности на этот земельный участок, как преимущественное право из-за имеющегося здания или сооружения на этом участке, находящегося в собственности арендатора. Также прекращение права аренды может произойти по таким причинам как:

- расторжение договора аренды по инициативе одной из сторон;

- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- по требованию федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления;

- по инициативе арендатора такого земельного участка в случае установления зоны с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно.

Кроме того, расторгнуть договор аренды по соглашению сторон или по истечению срока заключенного договора.

Поскольку сервитут может быть частным или публичным, то соответственно и основания прекращения у них могут различаться.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении (п. 7 ст. 23 ЗК РФ). Прекращение публичного сервитута зависит от того, с какой целью он был установлен, если из-за проведения каких-либо работ или временной необходимости для установления и других целей, имеющих временный характер, то после окончания таких работ или нужд, необходимость публичного сервитута отпадает. Соответственно это влечет его прекращение.

По причине отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, публичный сервитут может быть прекращен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Если срок публичного сервитута истек, он считается прекращенным по окончании последнего дня последнего месяца срока публичного сервитута. Принятие решения о прекращении публичного сервитута в этом случае не требуется [17].

Установлены следующие основания для прекращения публичного сервитута (ст. 48 ЗК РФ):

- деятельность, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, не осуществляется на протяжении двух и более лет;

- в установленный срок не внесена плата за публичный сервитут, установленный в отношении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и (или) юридическим лицам;

- не внесена плата за публичный сервитут, установленный в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам

- обладатель публичного сервитута отказался от него [17].

Правообладатель 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, 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 обладателем публичного сервитута деятельности с нарушением нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) условий публичного сервитута [4].

Чаще всего установления частного сервитута происходит из-за необходимости прохода на свой земельный участок, но это возможно только

через соседний. Получается, что такой сервитут будет прекращен только в том случае, если найдется иной проход на участок, а значит срок не может быть точно определен либо каждый раз заключать новое соглашение сторон. Кроме того, при переходе права сервитут сохраняется.

Право безвозмездного пользования земельным участком возникает на основании договора, поэтому причины расторжения указаны в договоре, либо договор заключен на определенный срок по истечению которого пользование этим земельным участком прекращается. А значит, если возникает даже одно основание для расторжения, то такой договор может быть расторгнут, что и повлечет за собой прекращение права безвозмездного пользования этим участком.

Право безвозмездного пользования прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон: по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен; по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 Земельного кодекса.

Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей служебный надел в пользование.

## Заключение

В заключение данной работы можно сделать следующие выводы.

Земля является основой жизни и деятельности народов, проживающей на ее территории. Земля – поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, над которой осуществляется суверенитет Российской Федерации.

Право собственности – законная возможность лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Виды права собственности на земельный участок:

- частная: индивидуальная, общая совместная, общая долевая;
- государственная (РФ и субъекты РФ);
- муниципальная.

Виды вещных прав на земельный участок: аренда; право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут); безвозмездное пользование.

Были рассмотрены основания возникновения и прекращения права собственности. Похоже на бесконечный переход права собственности и иных вещных прав на земельный участок. Поскольку, когда одно лицо приобретает, то другое отчуждает (передает свое право другому) и наоборот. К тому же, можно лишиться права, не используя своего права распоряжаться



земельным участком. Это может произойти независимо от собственника, потому что земельный участок может быть изъят по определенным причинам.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отображать информацию, необходимую для государственного кадастрового и (или) государственной регистрации на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Федеральным законом «О государственной регистрации», вид регистрируемого права, в установленных законодательством РФ случаях должны быть нотариально удостоверены печатями, должны иметь подписи сторон или определенных должностных лиц [36].

Гражданским кодексом не предусмотрено, что совместная собственность может возникнуть только у супругов, если иное не предусмотрено брачным договором.

Если право аренды земельного участка было получено через проведения аукциона, признанным не состоявшимся, поскольку участник был всего один, возможно ли переуступка прав и обязанностей по данному договору аренды.

На мой взгляд, существующая система оформления прав на земельные участки является проблематичной. В земельном законодательстве существует множество нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения. Создание законодательного акта, в котором будут объединены и систематизированы нормы права, регулирующие определенную область общественных отношений, что позволит

минимизировать коллизии законодательства и исключить двойное толкование норм.

Считаю актуальной ситуацию с земельными участками, расположенными на особо охраняемой природной территории, поскольку в Самарской области часть землепользователей не может оформить в собственность указанные земельные участки, так как они запрещаются для предоставления садоводческих и дачных участков. Можно рассмотреть вариант исключить данные земельные участки из границ особо охраняемых природных территорий. Однако эти земли являются ценными. При проведении межевания таких земельных участков был допущен ряд ошибок. Предполагаю возможным пересмотреть границы указанной территории и включить в их состав более ценные земельные участки с природными ресурсами, взамен земельных участков, находящихся в пользовании собственников строений, расположенных на указанных земельных участках.

Распространенной причиной приостановления государственной регистрации и (или) кадастрового учета является предоставленный на правовую экспертизу документ, который оформлен не надлежащим образом или не содержащий характеристики объекта. Документ содержит неоговоренные исправления, неясный текст, подчистки приписки или вовсе предоставлен в виде части от целого документа (фрагмента).

Считаю целесообразным закрепить на законодательном уровне необходимость подготовки текста договора машинописным способом, а также установить рекомендованные формы договоров.

Расширить перечень документов, являющихся основанием для возникновения права собственности, учитывая, что во время существования комитета по земельным ресурсам и землеустройству документы оформлялись не надлежащим образом либо вообще не выдавались на имя землевладельцев. И теперь из-за отсутствия документов в надлежащем виде, возможность оформления прав остается только в судебном порядке.

Кроме того, провести массовое межевание земельных участков, для отображения их на публичном ресурсе. Это упростит определение всех характеристик объекта и будет отображать сведения о построенных зданиях, сооружениях на земельных участках. Данная задача была поставлена еще в 90-е годы, но так еще и не достигла своей окончательной стадии. Систематизация сделает информацию доступной для граждан Российской Федерации в сфере оборота земель. Будущий покупатель сможет защитить себя от сомнительной сделки, проверив наличие ограничений (обременений), а также местоположение, целевое назначение и площадь земельного участка, что в будущем поможет избежать назначение административного штрафа за нарушение земельного законодательства.

В сети Интернет содержится много противоречивой информации об обязательном проведении межевания, а также в целом о порядке оформления своих прав на земельный участок. Межевание процедура добровольная, если собственник желает установить точные координаты и границы своего земельного участка, то обращается в межевую организацию. Принудительного порядка для проведения межевания нет, если собственник не хочет, то может пользоваться итак своим земельным участком. Однако, везде пишут, что с января 2020 года будет невозможно распоряжаться своим участком и межевания является обязательным, но никаким нормативно-правовыми актами это не закреплено.

В сфере земельного надзора существует установленный порядок проверки земельных участков. В случае если площадь проверяемого земельного участка превышает площадь, указанную в правоудостоверяющих документах, составляется акта проверки, по результатам которого заводится дело об административном правонарушении либо выносится определение об отказе. Если выявления правонарушения составляется протокол по ст. 7.1 КоАП в отношении нарушителя, в течение двух месяцев выносится постановление о назначении административного наказания в виде штрафа

либо по каким-либо причинам выносится постановление о прекращении дела об административном правонарушении. В ситуации с назначением административного наказания, можно внести изменения в КоАП, в части назначения штрафа, а именно при первичном обнаружении нарушения сделать предупреждение, а при вторичном назначать штраф, а также для отдельных категорий граждан, которые имеют доход ниже или около прожиточного минимума, в виде уменьшения размера штрафа.

При совершении юридически значимых действий с земельными участками непременным условием является соблюдение требований действующего законодательства. Иначе стороны, обратившиеся за получением прав, которые предполагают приобрести, могут остаться без них.

Право возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством. Должное внимание стоит уделять документам, на основании которых возникают права, поскольку из этих документов будут вноситься сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Амелин Р.В., Колоколов А.В., Колоколова М.Д., Липатов Э.Г., Свечникова И.В., Чаннов С.Е. Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях. Часть первая: комментарий к главам 1-14 КоАП РФ (под общ. ред. Л.В. Чистяковой). - ИД «ГроссМедиа»: РОСБУХ, 2019 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/>
2. Апелляционное определение суда Европейской автономной области от 26.08.2016 по делу № 33-593/2016 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
3. Апелляционное определение Верховного суда Республика Алтай от 24.05.2017 по делу № 33-699 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
4. Афанасьев, И. В. Сервитут в гражданском праве: монография / И. В. Афанасьев. — М.: Издательство Юрайт, 2019. — 154 с.
5. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.
6. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. С.А. Боголюбова). – «Проспект», 2017 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/>
7. Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.– М.: Статут, 2017. – 511 с.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019г.) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (в ред. Постановлениями Конституционного

Суда РФ от 27.06.2012 N 15-П, от 22.06.2017 N 16-П, от 03.07.2019 N 26-П) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14-ФЗ (в ред. Федеральным законом от 26.01.1996 N 15-ФЗ, Постановлениями Конституционного Суда РФ от 23.12.1997 N 21-П, от 03.07.2019 N 26-П, от 28.04.2020 N 21-П) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 года № 146-ФЗ (в ред. Федеральным законом от 18.03.2019 N 34-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 23.12.2013 N 29-П) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

12. Гришев С.П. Гражданское право: Учеб. Для средних специальных учебных заведений/ Отв. Ред. С.П. Гришаев. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: Норма: ИНФРА-М, - 2018. – 608с.

13. Долинская В.В. Гражданское право: объекты прав: учеб. пособие для бакалавров / Е.А. Моргунова, О.М. Шевченко, ред.: В.В. Долинская, ред.: В.Л. Слесарев, Моск. гос. юрид. ун-т им. О.Е. Кутафина (МГЮА), В.В. Долинская. – М.: Проспект, 2017 - 123 с.

14. Жмурко С.Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. М.: Редакция «Российской газеты», 2019. Вып. 10. 160 с.

15. Закон Самарской области «О земле» от 11.03.2005 № 94-ГД [Электронный ресурс]. URL: <https://www.samregion.ru/documents/laws/94-gd-ot-11-03-2005/>

16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

17. Информационное письмо Президиума Верховного Арбитражного суда Российской Федерации от 13.11.1997 N 21 Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

18. Конституция Российской Федерации (Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (в ред. от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

19. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» 30 декабря 2001 № 195-ФЗ (ред. от 24.04.2020г.) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

20. Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: Учебное пособие / Лужина А.Н. - Москва: РГУП, 2017. - 152 с. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1006970>

21. Медведев И.Г. «Настольная книга нотариуса: в 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий» Том 2 (3-е изд., перераб. и доп. под ред. Медведева И.Г.). - «Статут», 2015 г.) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

22. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденный Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 17 июля 2019г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

23. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

24. Письмо Росреестра «О внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о публичном сервитуте» от 25.03.2019 № 01-02960-ГЕ/19 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

25. Позднякова Е. А. Земельное право. Практикум. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2018. 130 с.

26. Постановление Верховного Совета Российской Федерации О разграничении государственной собственности в российской федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в

составе российской федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность от 27 декабря 1991г. № 3020-1 (ред. 24.12.1993г.) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

27. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации Об утверждении положения о Национальном парке «Самарская Лука» от 25 февраля 2015г. № 69 (ред. От 10.07.2017) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

28. Приказ Минэкономразвития России «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548) от 16.12.2015 № 943 ( ред. от 03.12.2019) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

29. Романова Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров. М.: Юстиция, 2016. 190 с.

30. Савенко Г.В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. – «Инфотропик Медиа», 2016 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/>

31. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (принят ГД ФС РФ 08.12.1995) (ред. от 06.02.2020) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>



32. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

33. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (ред. От 03.04.2020г.) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

34. Федеральный закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 19.07.2011 № 246-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

35. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

36. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>

37. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>