

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: «Права юридических лиц на земельные участки в городах
и других населенных пунктах»

Студент

Е.В. Щерба

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н. О.С. Лапшина

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

Тольятти 2022

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнил: Щерба Елена Викторовна.

Тема работы: «Права юридических лиц на земельные участки в городах и других населенных пунктах».

Научный руководитель: канд. юрид. наук Лапшина Ольга Сергеевна.

Цель исследования – анализ проблем, складывающихся в процессе реализации юридическими лицами прав на земельные участки на территориях городов и других населенных пунктов, поиск путей их решения.

Объектом исследования являются отношения, складывающиеся в процессе возникновения и реализации юридическими лицами прав на земельные участки.

Предметом исследования выступают положения отечественного законодательства по вопросам правового регулирования прав юридических лиц как субъектов земельных отношений.

Основными методами исследования являются статистический анализ, систематизация, формально-юридический и сравнительное правоведение.

Тема выпускной квалификационной работы в настоящее время является актуальной, так как проблемы, связанные с реализацией юридическими лицами прав на земельные участки характерны практически для любого региона России. Решение проблем по выявлению и узакониванию бесхозных земель, своевременному и правильному оформлению землеустроительных дел, по контролю за целевым использованием земельных участков будет способствовать вовлечению земли в хозяйственный оборот, увеличению доходов бюджетов всех уровней от поступления установленных платежей, реализации в полном объеме прав фактических владельцев и пользователей земельных участков.

Выпускная квалификационная работа изложена на 61 листе, состоит из введения, 2-х глав, заключения, списка используемой литературы из 38 источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика права собственности на землю.....	7
1.1 Земля как объект права собственности	7
1.2 Понятие и содержание права собственности на земельный участок	12
1.3 Формы собственности на землю в Российской Федерации	15
1.4 Особенности правового статуса юридического лица – участника земельных правоотношений	21
Глава 2 Реализация прав юридических лиц на земельные участки в городах и других населенных пунктах	27
2.1 Право собственности юридических лиц на земельные участки в городах и других населенных пунктах.....	27
2.2 Специфика предоставления земельного участка юридическому лицу бесплатно	35
2.3 Правовой режим построек, возведенных юридическими лицами на земельном участке самовольно.....	45
2.4 Защита и гарантии прав юридических лиц на земельный участок.....	50
Заключение	54
Список используемой литературы и используемых источников	57

Введение

Актуальность исследования. Приоритетами развития земельных отношений на современном этапе являются: создание условий для вовлечения земли в хозяйственный оборот, упорядочивание земельных правоотношений, увеличение доходов бюджетов всех уровней от использования земельных участков. Проблемы, связанные с реализацией юридическими лицами прав на земельные участки в городах и других населенных пунктах характерны практически для любого региона России. Наличие на территориях более 30% бесхозных земель, отсутствие межевания земельных участков и оформленных кадастровых планов на них, отсутствие зарегистрированного права собственности на земельные участки за органами местного самоуправления, государственными органами препятствует своевременному оформлению документов и как следствие реализации в полном объеме права собственности фактическим владельцам (пользователям) земельных участков и (или) строений, возведенных на них. Не малую роль в разрешении земельных вопросов до настоящего времени играет и коррупционная составляющая со стороны должностных лиц при разрешении вопросов о предоставлении земельных участков, подготовке и выдачи необходимых документов и разрешений. Так Федеральным законом от 13 июля 2015 года №258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [28] были внесены изменения в пункт 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ [5] (далее по тексту ГК РФ), согласно которым органы местного самоуправления наделены правом принимать решение о сносе самовольной постройки во внесудебном порядке. Внесение поправок предполагало облегчить работу судебных органов, хотя на практике норма статьи вылилась в некую коррупционную составляющую, дающую

возможность оказания давления на застройщика в решении вопроса выдавать или не выдавать разрешение на самовольную постройку.

На всех уровнях государственной власти – законодательной, исполнительной и судебной рассматриваются вопросы, возникающие в сфере земельных отношений. Земля является особым видом недвижимости, объектом природного происхождения. Земельные отношения регулируются не только Земельным кодексом Российской Федерации, но и большим количеством других законов и подзаконных актов в которых встречаются юридические коллизии. Таким образом, возникает необходимость более четкого законодательного регламентирования отношений в сфере землепользования, одной из сторон которой выступают юридические лица. Следовательно, изучение проблем юридических лиц в праве на земельные участки на территориях муниципальных образований, территорий субъектов и других населенных пунктах в настоящее время является актуальной.

Объектом исследования являются отношения, складывающиеся в процессе возникновения и реализации юридическими лицами прав на земельные участки в городах и других населенных пунктах.

Предметом исследования выступают положения отечественного законодательства по вопросам правового регулирования в сфере землепользования юридическими лицами.

Целью работы является анализ прав юридических лиц на земельные участки на территориях городов и других населенных пунктов, поиск проблем и путей решения в рассматриваемой сфере.

Определены следующие первоочередные задачи, требующие разрешения при исследовании материалов темы:

- ознакомиться с понятием и содержанием права собственности на земельные участки, формами собственности;
- ознакомиться с понятием юридического лица как участника земельных отношений, раскрыть особенности правового статуса;
- изучить права юридических лиц на земельные участки;

- рассмотреть случаи, когда земельный участок может предоставляться в собственность юридическому лицу бесплатно;
- выявить особенности правового режима самовольных построек, возведенных юридическими лицами на земельном участке;
- изучить вопрос о защите прав юридических лиц на земельные участки.

Методы исследования. Методологической базой настоящего исследования является комплекс общих и специальных научных методов. Среди первых из них необходимо выделить методы системно-структурного анализа, диалектического сравнения, синтеза, среди вторых – методы, характерные для юридических наук, такие как формально-юридический и сравнительное правоведение. Кроме того, для выявления общих тенденций правоприменительной практики в настоящей работе использовался метод статистического анализа.

Нормативной базой послужило федеральное и региональное законодательство, которое затрагивает вопросы прав юридических лиц на земельные участки, в том числе в городах и других населенных пунктах.

Теоретической базой исследования послужили труды следующих ученых: Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомировой, М.М. Бринчук, О.Л. Дубовик, О.А. Глушко, Б.В. Ерофеева, С.В. Качушкина и других авторов.

Эмпирической базой исследования являются материалы судебной и иной правоприменительной практики, а также статистические данные.

Структура работы, включает в себя: введение, в котором автором определяется цель и выявляются задачи работы, обосновывается актуальность и определяются методы будущего исследования; две главы с выделением в каждой главе отдельных параграфов; заключение, в котором автор приводит выводы по каждому из изученных вопросов; список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика права собственности на землю

1.1 Земля как объект права собственности

В качестве объекта в сфере земельных правоотношений выступает земля, которая рассматривается законодателем как природный объект и природный ресурс (статья 6 ЗК РФ).

Выделение земли как природного объекта, в данном случае применительно к отношениям связанным с охраной земель, контролю за соблюдением субъектами земельных правоотношений, установленных законодательством РФ обязательных требований по пользованию землей.

Обозначение земли как природного ресурса подразумевает под собой практическое использование различных категорий земель, которые классифицируются по своему целевому назначению. Регулированием правоотношений землепользования в зависимости от целевого назначения занимается водное, лесное законодательство, а также законодательство, закрепляющее положения по узким направлениям.

Самостоятельными объектами земельных отношений являются земельные участки и части земельных участков. В статье 6 ЗК РФ дается понятие земельного участка, согласно которому «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» [8]. Приведенное понятие земельного участка является ключевым в связи, с чем все определения земельного участка, упоминающиеся в других нормативных правовых актах должны соответствовать данному понятию.

Как видно из вышесказанного земля и земельные участки являются разными объектами земельных правоотношений. По мнению большинства авторов, понятие земельный участок гораздо шире, чем понятие земля, так

как земельный участок, по своей природе, может являться объектом гражданский (вещных), налоговых, экологических, градостроительных, жилищных и других правоотношений.

Обязательным, основным требованием, предъявляемым к земельному участку – его индивидуализация. Это означает, что каждый земельный участок должен иметь определенные, в соответствии с требованиями действующего законодательства и закрепленные за данным участком границы. Границы земельного участка не могут быть установлены произвольно. При самовольном (незаконном) установлении границ не будет создан объект правоотношений в сфере землепользования. Так, к уникальным характеристикам земельного участка относятся: вид объекта недвижимости; кадастровый номер и дата внесения данных в государственный кадастр недвижимости; описание места расположения границ земельного участка и объекта недвижимости; площадь земельного участка.

В Федеральном законе от 22 июля №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [37] закреплены основные понятия и особенности определения границ земельного участка, площади такого участка. В соответствии с пунктом 8 статьи 38 данного закона «площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость» [37]. Анализ действующего законодательства позволяет сделать выводы, что главной характеристикой, которая в полной мере характеризует индивидуальные черты земельного участка, являются его границы.

Земельный участок может быть как делимым, так и неделимым. Положениями статьи 133 ГК РФ определено, что «неделимой признается вещь, раздел которой в натуре не представляется возможным без изменения назначения данной вещи» [5]. Земельный участок может быть поделен на части, каждая из которой образует отдельный земельный участок и может стать самостоятельным объектом земельных правоотношений. К примеру,

когда часть земельного участка под зданием принадлежит одному лицу, а само здание (строение) принадлежит другому лицу. Однако, в полной мере использовать часть земельного участка возможно только в случае его должного оформления.

На практике установление точных границ земельного участка имеет очень большое значение, так как от данного фактора напрямую зависит реализация прав и обязанностей правообладателей земельных участков. Как видно из анализа правоприменительной практики основная категория дел, рассматриваемых судами, являются споры, связанные с установлением границ земельного участка и соответственно признанием права на земельный участок. Рассмотрим следующий пример. Согласно сведениям из публичной кадастровой карты Кемеровской области – Кузбасса на территории Осинниковского городского округа межевание земельных участков, входящих в состав территории городского округа было проведено в 2005г. При выполнении работ по межеванию, кадастровым инженером были допущены ошибки в установлении границ земельных участков. Так, все границы земельных участков смещены на Восток примерно, на 20 метров. В таком виде сведения о границах всех участков, на которых было проведено межевание были внесены в учетные данные Росреестра. В результате, границы территорий зданий, сооружений, многоквартирных домов, линейных объектов, территорий под гаражным строительством наслоились друг на друга примерно на те же 20 метров. Граждане и юридические лица, что бы привести в соответствие с действительностью границы собственных территорий, вынуждены обращаться в суд, неся большие ресурсные затраты. Ведь при подаче искового заявления необходимо обеспечить доказательную базу своих требований: провести экспертизу существующих границ земельного участка и выявить ошибки, провести межевание и определить точные границы участка. В данном случае ненадлежащий контроль со стороны руководителей администрации муниципального образования при выполнении должностными лицами своих должностных обязанностей

привел к существенным нарушениям прав землепользователей, на данной территории.

В Осинниковском городском суде Кемеровской области (дело №2-174/2015) [24] было рассмотрено исковое заявление собственников помещений многоквартирного жилого дома №33 по ул. Победы г. Осинники к ИП Лукашову А.С., к ООО «Люкс» о незаконном использовании придомовой территории и демонтаже разгрузочной площадки. В процессе рассмотрения дела судом было установлено, что ООО «Люкс» обустроило площадку для разгрузки товаров предполагая, что использует собственный земельный участок. Выявив кадастровую ошибку, которая явилась причиной наложения территорий земельного участка многоквартирного дома и торгового центра, ООО «Люкс» было заявлено встречное требование о признании недействительным землеустроительного дела по межеванию на месте земельного участка многоквартирного дома, признании недействительным акта согласования границ земельного участка. В качестве соответчиков по встречному иску были привлечены Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Осинниковского городского округа, Управление Роснедвижимости по Кемеровской области. В процессе рассмотрения дела истцами с обеих сторон неоднократно менялись и уточнялись исковые требования. Рассмотрев дело по существу, суд отказал в удовлетворении требований обеим сторонам, мотивируя свое решение тем, что на момент регистрации и постановки спорных земельных участков на кадастровый учет действовал иной закон, а также по причине того, что истцами выбран не верный способ защиты своего права. По мнению суда в данном случае имелся спор между правообладателями смежных участков и который должен быть решен путем оспаривания установленных границ ранее учтенного земельного участка. В результате обе стороны вынуждены были подготовить новые иски и участвовать в новых судебных тяжбах.

Аналогичную ситуацию можно наблюдать на рядом расположенной территории Калтанского городского округа. Согласно данным Публичной

кадастровой карты Кемеровской области, на 30% территории, занятой землями сельскохозяйственного назначения не проведено межевание земельных участков. В основном это территории бывших совхозов и колхозов, которые в настоящее время используются жителями близлежащих населенных пунктов для ведения садоводства и огородничества. Только часть землепользователей имеют справки бывших руководителей совхозов о выделении земельного участка, которые не могут являться законным основанием для признания права собственности даже в период действия дачной амнистии. Часть землепользователей – физических лиц самовольно использует данные земельные участки для ведения садоводства и выпаса скота. Некоторые же юридические лица используют данные участки для возведения временных складских сооружений, а также для стоянки автомобильного транспорта. Фактически вышеуказанные земли исключены из оборота муниципального образования и как следствие плата за их использование не поступает в бюджет Калтанского городского округа.

Прежде чем узаконить право собственности на земельный участок заинтересованное лицо вынуждено в судебном порядке признать право собственности на возведенное на таком участке здания или сооружения. Решением Калтанского районного суда Кемеровской области от 27 апреля 2022 года (дело №2-216/2022) [25] были удовлетворены требования Юхлина Е.В. о признании права собственности на садовый дом, расположенный на территории бывшего совхоза «Осинниковский». Судом было установлено, что истец уже более 20 лет владел и пользовался данным земельным участком, а также садовым домом, возведенным на нем. После регистрации права собственности на дом Юхлину Е.В. предстоит решать вопросы о признании права пользования на земельный участок.

В связи с ограничением бюджетного финансирования, а оба эти муниципальных образования являются высоко дотационными в части формирования бюджетов, самостоятельно исправить ошибки при формировании кадастровых дел или проведении дополнительных работ по

межеванию земельных участков они не могут. Заинтересованные лица (физические и юридические лица – землепользователи) вынуждены самостоятельно проводить кадастровые работы и за защитой своих прав обращаться в судебные органы.

1.2 Понятие и содержание права частной собственности на земельный участок

Право частной собственности это одна из форм собственности, одно из важнейших и значимых вещных прав. Право собственности – абсолютное право собственника по отношению к конкретному имуществу. Выступая в качестве объекта права собственности, земля приобретает особенные правовые черты, она становится предметом гражданского, земельного права. Далеко не все категории земель могут являться объектами права частной собственности. Режим земель сельскохозяйственного назначения является наиболее снисходительным, так как право на приобретение земель данной категории практически не ограничивается. В отличие от чего право частной собственности не устанавливается на земли, занятые лесным фондом, земли общего пользования в населенных пунктах, земли, предназначенные для размещения объектов обороны и некоторые другие.

В соответствии со статьей 15 ЗК РФ «собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ» [8].

Законодательно можно выделить следующие виды права частной собственности на землю:

- собственность физических лиц, которым земельные участки предоставляются в собственность для осуществления на них хозяйственной деятельности (огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства);

- собственность юридических лиц, при которой собственниками земли могут являться все коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий и учреждений;
- земельные участки могут передаваться в собственность юридическим лицам в качестве вкладов в уставной капитал, могут быть приобретены юридическим лицом по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Права владения, пользования, распоряжения земельными участками могут быть ограничены волевым решением государственных или муниципальных органов.

Лица, владеющие землей на праве частной собственности должны выполнять ряд необходимых обязательств. Платить установленный земельный налог, проводить мероприятия, направленные на охрану и защиту земель, соблюдать требования градостроительных регламентов, использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением. Например, для индивидуального жилищного строительства, использования площадки для возведения иных объектов, ведения сельского хозяйства, гаражного строительства, размещения нежилых объектов.

В качестве оснований возникновения права частной собственности на землю могут выступать разнообразные юридические факты. Наиболее распространенными из них являются различного вида сделки, совершаемые с земельными участками: купли-продажи, мены, дарения.

Также право частной собственности на землю может возникнуть на основании актов органов государственной власти и местного самоуправления. Такое основание имеет место тогда, когда земельный участок предоставляется в собственность граждан или юридическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Предоставление участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности производится, как правило, на платной основе. В отдельных случаях, когда это прямо указано в нормах ЗК,

федеральных законах или законах субъектов, земельные участки могут предоставляться бесплатно. Основания предоставления земельных участков гражданам РФ на безвозмездной основе предусмотрены пунктом 4 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ [30]. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

Право частной собственности на земельный участок может возникнуть на основании вступившего в силу судебного акта. Решение суда, установившее право собственности на землю, является основанием для проведения органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственной регистрации права собственника на землю или сделки с землей в соответствии с законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 2 ст. 59 ЗК РФ).

Земельные участки могут быть приобретены в порядке правопреемства, а так же в случае реорганизации юридического лица, наследования, приобретательской давности. Положениями статьи 1181 ГК РФ закреплено, что земля, принадлежавшая наследодателю на праве собственности, включается в состав наследственной массы.

Приобрести право на земельный участок возможно в силу приобретательской давности. Так в статье 234 ГК РФ сказано «гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательская давность)» [5].

Право частной собственности на землю прекращается вследствие следующих обстоятельств.

Одним их основных и распространенных оснований прекращения права собственности является отчуждение собственником земельного участка третьим лицам. Отчуждение земельного участка происходит на

основании гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения и прочих.

Собственник вправе отказаться от права собственности на землю. Для осуществления отказа собственник подает заявление в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Прекращение права собственности, как и его возникновение, происходит с момента государственной регистрации указанного права.

Земельный участок может быть изъят у собственника. Изъятие участка в принудительном порядке допускается только при наличии оснований, указанных в законе. Эти основания подразделяются на общие основания и специальные. К общим основаниям относятся:

- обращение на земельный участок взысканий по обязательствам собственника;
- отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу;
- реквизиция и конфискация.

К специальным основаниям относятся:

- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- неиспользование участка по целевому назначению, использование его с нарушением требований законодательства.

1.3 Формы собственности на землю в Российской Федерации

Согласно части 2 статьи 9 Конституции РФ «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности» [13]. Законодателем не приведена норма, в которой раскрывается понятие «иные формы собственности» [13], что придает широкий смысл и свободное толкование данного понятия.

Несмотря на существование многообразия форм земельной собственности, государство гарантирует их равенство перед законом и всячески способствует их развитию на территории России. Необходимо отметить, что земельные отношения регулируются не только земельным законодательством, но и иного рода законодательством, в том числе и гражданским. Существенным отличием земельных отношений от гражданских является природа возникновения прав на земельные участки, из которых не все могут быть предметом договора купли-продажи. Земли общего пользования, территории на которых размещены природоохранные зоны и которые находятся в федеральной собственности, не могут передаваться в частную собственность. Законодательно могут быть установлены предельные размеры земельных участков, которые могут находиться в собственности у одного и того же собственника. Кроме того, собственнику необходимо соблюдать правила по целевому назначению земель, изменение которых может производиться только на основании решения уполномоченных органов исполнительной власти субъектов РФ или муниципальных образований.

Право государственной собственности означает, что все правомочия по владению, пользованию, распоряжению относительно объектов землепользования принадлежат государству. От имени государства выступают различные органы государственной власти, которые в силу своих учредительных документов наделены государством полномочиями по исполнению тех или иных прав и обязанностей.

Право государственной собственности представлено в виде:

- федеральной собственности;
- собственности субъектов РФ.

Земли, которые предназначены для выполнения задач федерального значения относятся к федеральной собственности. Это:

- земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ РФ, земельные участки,

занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности, топливно-энергетического комплекса, водного и лесного фонда, железнодорожного, воздушного, трубопроводного, речного, морского транспорта федерального значения, федеральных автомобильных дорог, объектами федеральных органов власти, земли закрытых административно-территориальных образований, земли лесного и водного фондов федерального значения, земли федерального фонда резервных месторождений и других объектов недр, земли запаса федерального значения; земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, объектов историко-культурного наследия общероссийского и всемирного значения, курортных и лечебно-оздоровительных зон, других особо охраняемых природных территорий федерального значения, включая прибрежные зоны морей и океанов;

– земельные участки Российской Академии наук, отраслевых академий наук федерального значения, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения, сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений, федеральных государственных учебно-опытных и учебно-производственных хозяйств, государственных конных заводов, племенных, элитно-семеноводческих хозяйств, государственных мелиоративных систем, конкретный перечень которых утверждает Правительство РФ;

– иные земельные участки, предусмотренные федеральными законами и договорами о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами РФ и органами государственной власти субъектов Федерации, в соответствии с Конституцией РФ.

Международными договорами за РФ признаются суверенные права и юрисдикция на ее континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне РФ [26].

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для застройки, ведения сельскохозяйственной деятельности и иных целей. Государство может приобретать в собственность землю путем выкупа у физических и юридических лиц, на основании дарения, в результате прекращения права муниципальной или частной собственности, а также по другим основаниям, предусмотренным земельным кодексом и другими нормативными актами.

К собственности субъектов РФ относится земля, расположенная в пределах административно-территориальных границ субъекта за исключением земель, относящихся к федеральной, муниципальной и частной собственности. Согласно положениям Земельного кодекса, федеральных законов, нормативно-правовых актов субъектов РФ, договоров о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами РФ и органами государственной власти субъектов РФ полномочия по владению, пользованию и распоряжению собственностью находятся в совместном ведении органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъектов РФ.

Право государственной собственности на землю имеет свои особенности. При осуществлении прав владения, пользования и распоряжения землей государство выступает от имени народа. В земельно-правовых отношениях оно представляет интересы населения, проживающего не только на территории Российской Федерации, но и за рубежом.

Использование земель, которые находятся в собственности государства, возможно только по целевому назначению. Государственные земли используются в целях, которые являются под запретом для других субъектов земельных правоотношений. Например, для размещения военных полигонов, заводов, выпускающих оружие. Поэтому цели, для которых

государство использует свои земли, являются особенными – государственными.

Государство обладает правом нормотворчества в земельной сфере, правом регулятора порядка пользования всего земельного фонда, а также осуществлением контрольных функций за исполнением законов субъектами земельных правоотношений. На государственном уровне предусмотрен правовой механизм, который пресекает решения должностных лиц, нарушающие предусмотренные законом права других собственников земли. Так собственник земли вправе, в защиту собственных прав, обратиться в суд с требованием о признании государственного или муниципального акта, принятого с нарушением закона полностью или в какой-либо части недействительным.

Право муниципальной собственности на землю – это все те же установленные законом правомочия по владению, пользованию и распоряжению, но только местных (городских, сельских) населенных пунктов, расположенных на территориях муниципальных образований и входящих в их состав. Данные земли используются для размещения на них объектов, относящихся к муниципальной собственности. В муниципальной собственности могут находиться следующие объекты:

- многоквартирные жилые дома и дома частного сектора;
- объекты коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры (котельные, ЦТП, очистные станции, электрические подстанции), коммунальные сети (водопровод, канализация, отопление, сети электроснабжения, кабельного телевидения и Интернета);
- объекты внешнего благоустройства (дорожно-уличная сеть с элементами обустройства, парки, скверы с малыми архитектурными формами и другие объекты).

В отдельных случаях для обеспечения развития и нормального функционирования городских и сельских поселений в муниципальную собственность могут передаваться государственные земли.

Кроме того, органы местного самоуправления могут приобретать в муниципальную собственность земельные участки, находящиеся в собственности у физических лиц путем выкупа, по договору дарения, или иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Муниципальные земли могут быть предоставлены во временное или постоянное владение, как срочное, так и бессрочное, как физическим, так и юридическим лицам, в аренду, или быть предметом иных сделок.

От имени муниципального образования управление и распоряжение землями осуществляется органами местного самоуправления, согласно полномочиям, закрепленным в уставе. Свои действия они осуществляют в соответствии с документами территориального планирования земель. К ним относятся:

- схемы территориального планирования муниципальных районов;
- генеральные планы поселений;
- генеральные планы городских округов.

Сфера целевого использования земельных участков, находящихся в собственности органов местного самоуправления намного меньше, чем земельных участков, находящихся в федеральной собственности, так как основное назначение муниципальных земель состоит в удовлетворении нужд и потребностей населения, проживающего в конкретной местности.

Право частной собственности на землю в Российском законодательстве представлено наделением физических, юридических лиц или их объединений, которые выступают субъектами права частной собственности на землю правом владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Во всех вышеуказанных случаях возникновение, изменение и прекращение права частной собственности на землю возникает с момента государственной регистрации и внесения записи в единый государственный реестр недвижимости.

1.4 Особенности правового статуса юридического лица – участника земельных правоотношений

В статье 48 ГК РФ содержится легальная дефиниция юридического лица. Указанная статья определяет юридическое лицо как организацию, которая обладает вещным правом в отношении обособленного имущества, отвечает этим имуществом по своим обязательствам и выступает в гражданском обороте от своего имени.

Основной целью создания юридического лица является участие в хозяйственном обороте. Эта цель применима в отношении как коммерческих, так и некоммерческих организаций. Единственным отличием приведенного понятия является то, что основной целью коммерческой организации является получение прибыли, а некоммерческие организации могут заниматься предпринимательской деятельностью только для исполнения своих уставных функций.

Таким образом, юридическое лицо является одним из основных участников гражданских правоотношений в нашей стране. Гражданско-правовой статус юридических лиц раскрывается в рамках гражданского законодательства. В отношении отдельных видов юридических лиц действуют не только положения ГК РФ, но и положения специальных законов.

Согласно положениям пункта 1 статьи 1 ЗК РФ [8] участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Данная норма является императивной, так как основана на конституционном принципе в соответствии, с которым, земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2 статьи 9 Конституции РФ).

По мнению Г.В. Чубукова и М.Ю. Тихомировой «граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации,

муниципальные образования являются субъектами земельных правоотношений, основанных не только на властном подчинении одной стороны другой (данное утверждение исходит из анализа норм пункта 1, 2 статьи 3 ЗК РФ), но и гражданских правоотношений (подпункт 11 статьи 1, пункт 3 статьи 3 ЗК РФ)» [12, с. 19]. В связи, с чем авторами сделан вывод о том, что понятие земельных отношений является собирательным (то есть, подразумеваются как публичные, так и гражданско-правовые отношения). Также авторы указывают на то, «что в имущественных отношениях по владению, пользованию и распоряжению земельными участками граждане и юридические лица выступают как субъекты гражданско-правовых отношений, а в вопросах охраны земель, использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и иных подобных отношениях, указанные лица являются участниками властных отношений» [12, с. 19].

Характеризуя юридическое лицо, как субъект права собственности на землю, необходимо отметить, что согласно статье 48 ГК РФ юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

Субъектами земельных правоотношений могут быть лишь те лица, которые наделены действующим законодательством определенными правами и обязанностями, достаточными для участия в тех или иных правоотношениях. Главным критерием, определяющим правовой статус субъектов земельных правоотношений является степень наделенности их правомочиями.

Б.В. Ерофеев указывает, «что объем правомочий субъектов земельных правоотношений зависит от следующих обстоятельств:

- от вида субъекта. Юридические лица обладают специальными правомочиями в отношении земельных участков, закрепленными в уставе;
- от поведения субъекта, имеющего юридическое значение. Так, юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок, обязано использовать его в соответствии с целевым назначением. В противном случае использование земельного участка не по целевому назначению влечет за собой прекращение земельных правомочий субъекта, ведущего себя подобным образом;
- от обстановки, в которой осуществляет свои функции субъект правоотношений, в том случае если она предусмотрена в законе. Например, порядок хозяйственного использования земель, загрязненных тяжелыми металлами и подвергшихся радиоактивному загрязнению, определяется законодательством России, то есть общая свобода правомочий субъектов регламентирована специальными правовыми нормами» [6, с. 143].

Права субъектов земельных правоотношений подразделяются на общие и специальные. Общие права относятся ко всем видам субъектов, а специальные только к отдельным категориям. Как уже указывалось ранее в ходе исследования, на протяжении долгого времени единственным субъектом собственности на землю было государство. В связи с переходом страны к рыночной экономике необходимо было менять отношения в отраслях экономики, связанных с землепользованием.

В настоящее время субъектами земельных правоотношений являются Российская Федерация, ее субъекты, физические и юридические лица. Административно-территориальные единицы выступают субъектами правоотношений муниципальной собственности на землю, находящуюся в пределах их границ. Органы государственной власти, местного самоуправления выступают участниками земельных отношений, таких как управление и охрана земельных прав. Граждане и юридические лица, в

основном выступают как пользователи земли, соответственно, являются участниками земельных правоотношений.

Для реализации юридическим лицом права выступать в качестве субъекта земельных правоотношений, в частности являться собственником земельного участка, оно должно обладать земельной правосубъектностью, состоящей из земельной правоспособности и земельной дееспособности.

Земельная правоспособность представляет собой возможность лица иметь земельные права и обязанности. Под земельной дееспособностью в теории права понимается способность лица своими действиями приобретать и осуществлять права и нести обязанности в сфере земельных правоотношений.

С момента государственной регистрации устава и внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц юридические лица приобретают правовой статус субъекта земельных правоотношений.

Значение государственной регистрации юридических лиц, ее рациональной организации, полноты единого реестра юридических лиц, достоверности содержащихся в нем сведений и их открытости для любого заинтересованного лица чрезвычайно велико, в особенности в системе автономно действующих субъектов рыночного товарно-денежного гражданского оборота.

На современном этапе развития и модернизации экономики РФ очень важное значение имеет четкое законодательное и правовое регулирование всех сфер жизнедеятельности, в частности процедур, связанных с государственной регистрацией различных организаций. По мнению Кобрушко М.И., Шульга Д.А. «не пройдя этот этап надлежащим образом, организация попросту не сможет осуществлять свою деятельность в рамках закона, что отразится в дальнейшем на экономической сфере не только отдельных регионов, но и всего государства в целом» [10].

Прежде чем создать юридическое лицо инициативному субъекту необходимо собрать установленный действующим законодательством пакет

документов, необходимых для регистрации. Исходя из предоставленных документов, уполномоченное лицо по регистрации юридических лиц, в том числе кредитных организаций, вправе отказать в регистрации, если документов будет недостаточно или они не соответствуют установленным требованиям, либо же принять положительное решение и произвести государственную регистрацию лица, обратившегося за данной процедурой [20].

Легитимность является одним из условий законной деятельности юридических лиц в нашей стране. Субъект является легитимным только при наличии государственной регистрации. Получается, что наличие государственной регистрации легитимизирует деятельность юридического лица в гражданском обороте России. В соответствии с положениями пункта 3 статьи 49 ГК РФ возникновение правоспособности юридического лица связывается с соответствующей государственной регистрацией юридического лица.

Толковый словарь С.И. Ожегова под глаголом «регистрировать» понимает «записывать, отмечать с целью учета, систематизации, придания законной силы чему-нибудь» [15, с. 672]. В государственно-правовой науке понятие «регистрация» имеет свое собственное значение, которое выражается в двух аспектах: во-первых, как внесение в список, книгу; составление перечня, описи и, во-вторых, запись фактов или явлений с целью учета, придания факта законности [2, с. 536].

К признакам государственной регистрации относится такое понятие как «регистрация» [17, с. 14], которое выражается в придании законного характера изменениям в деятельности юридического лица. Понятие «государственная» [17, с. 14] указывает на то, что только органы государственной власти уполномочены на совершение регистрирующих операций. Частные организации не могут заниматься регистрирующими операциями. Кроме того, государственная регистрация осуществляется

только в отношении юридических лиц. Физические лица государственной регистрации не подлежат [17, с. 14].

В целом, смысл процедуры регистрации юридического лица можно охарактеризовать следующим образом:

- как легитимацию (узаконение) юридического лица в качестве специального субъекта права [17, с. 14];
- как внесение записи о такой легитимации в специальный документ (государственный реестр) с целью учета и доступности сведений о зарегистрированных юридических лицах.

Таким образом, для участия в земельных правоотношениях юридическое лицо должно обладать земельной правоспособностью, что невозможно без проведения надлежащей государственной регистрации юридического лица.

Глава 2 Реализация прав юридических лиц на земельные участки в городах и других населенных пунктах

2.1 Право собственности юридических лиц на земельные участки в городах и других населенных пунктах

Понятие «право собственности на земельный участок» [11], закреплено в статье 36 Конституции РФ и включает в себя возможность гражданам и юридическим лицам владеть, распоряжаться и использовать земельные участки по своему усмотрению на законных основаниях и без нарушения прав и интересов третьих лиц.

Право владения подразумевает возможность физического обладания вещью, хозяйственного воздействия на вещь. Следует иметь ввиду, что кроме собственника, законными владельцами земельных участков могут быть, например арендаторы.

Право пользования – право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения.

Право распоряжения понимается, как право определять юридическую судьбу земельного участка. Иными словами земельный участок может выступать объектом продажи, аренды, дарения и прочих сделок. Подобное право реализовывать землю есть только у собственника, тогда как временные пользователи им не обладают вовсе либо строго ограничены в своих действиях законодательством РФ.

То есть, собственник вправе его продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом, соблюдая установленные действующим законодательством ограничения и запреты (п. 1 ст. 260 ГК РФ).

Права владения владельцев земельных участков, в том числе и юридических лиц, регламентируются статьей 40 ЗК РФ, в которой

представлен полный перечень того, что можно, а что нельзя осуществлять собственнику.

Так, собственник земельного участка имеет право использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ.

Общераспространенные полезные ископаемые можно использовать только для собственных нужд, передавать другим лицам нельзя (пп. 1 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, ст. 19 Закона о недрах). Перечень общераспространенных полезных ископаемых принят в каждом субъекте РФ.

Право использовать все, что есть под участком, ограничено только законами и обязанностью не нарушать права третьих лиц (п. 3 ст. 261 ГК РФ). Другие акты, например распоряжения органов местного самоуправления права собственников в этой части ограничить не могут (Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2016 N 44-АПГ16-7) [16].

Использовать водоемы, расположенные на участке можно тоже только для собственных нужд. Речь идет о прудах и обводненных карьерах, которые находятся в границах участка. Как правило, эти водоемы – собственность владельца участка (пп. 1 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, ч. 2 ст. 8 Водного кодекса РФ). Использовать собственный водоем возможно только с учетом правил и ограничений, которые предусмотрены Водным кодексом РФ. В частности, пользование не должно вредить окружающей среде и собственник обязан следить за исправностью гидротехнических сооружений на водоеме (п. п. 1, 2 ч. 2 ст. 39 Водного кодекса РФ).

Собственник вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием, а так же с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил

(п. 1 ст. 263 ГК РФ, пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ). В частности, собственник ограничен в выборе места на участке, где можно разместить здание. Положениями Градостроительных регламентов определяются минимальные отступы от границ участка, за пределами которых строить запрещено (п. 2 ч. 6 ст. 30, п. 2 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ). В некоторых случаях строительство на участке и вовсе может быть запрещено. Например, если такой участок находится в охранной зоне объекта культурного наследия.

Собственник вправе проводить, в соответствии с разрешенным использованием, оросительные, осушительные, мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

Также, собственник земельного участка имеет право на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование.

Полнота осуществления полномочий по владению, использованию и распоряжению земельным участком зависит от воли собственника земельного участка и предоставленных прав и ограничений, закрепленных в законах и нормативных актах РФ.

Законодателем выделяются некоторые особенности права владения (собственности) юридических лиц на земельные участки. Как видно из анализа положений статьи 15 ЗК РФ к ним относятся:

- основания приобретения юридическими лицами права собственности на земельные участки;
- ограничения по отчуждению некоторых категорий земель в собственность юридических лиц.

Так, например права арендатора земельного участка ограничены существенными условиями договора аренды, заключенного с собственником

земельного участка, такие как срок и порядок использования земельного участка, порядок использования природных объектов, зданий и сооружений, расположенных на участке.

Также имеются установленные законодательством РФ ограничения и обязательные требования для лиц, которые используют земельные участки на основании частного или публичного сервитута. Основными, из которых являются: использование земельного участка строго по целевому назначению, предоставление права свободного прохода по территории земельного участка третьим лицам (в том числе для выполнения ремонтных работ на коммунальных сетях).

Ряд особенностей использования земель такой категории как особо охраняемые природные территории предусматриваются в соответствии с ЗК РФ. Положения по использованию водных объектов, в том числе и особо охраняемых или входящих в особо охраняемые регулируются водным законодательством Российской Федерации.

Говоря об особенностях правового регулирования лесных насаждений, в том числе и в рамках рассматриваемой категории земель, нельзя упускать из виду положения лесного законодательства Российской Федерации [3, с. 36].

Помимо этого, имеются и иные нормативные акты, регулирующие особенности правового положения тех или иных природных ресурсов. Весьма важным представляются особенности добычи полезных ископаемых, в том числе и в рамках соотношения природоохранительного и природоресурсного законодательства. К сожалению, имеют место случаи, когда предметом судебного разбирательства становятся дела, в рамках которых осуществлялась добыча полезных ископаемых. Ее особенности регламентируется Законом РФ от 21 февраля 1992 года №2395-1 «О недрах» [7].

Гражданское законодательство также регулирует вопросы, связанные с правами на земельные участки особо охраняемых природных территорий, на

проведение их государственной регистрации и иных гражданско-правовых действий. Разумеется, все эти действия могут быть осуществимы только с учетом особенностей, предусмотренных нормами земельного и экологического права как для данной категории в целом, так и для отдельных объектов в частности.

Так, например 28 июня 2019 года Арбитражным судом Северо-Кавказского округа было рассмотрено дело, по которому ООО оспаривало отказ в предоставлении земельного участка в аренду для проведения геологического изучения недр на территории р. Адыгея. Как было выяснено в ходе проведения судебного заседания, ООО планировало осуществление своей деятельности на земельном участке, относящемся к Большой и Малой Азишской пещерам, которые в свою очередь, отнесены к памятникам природы регионального значения. На территории памятников природы регионального значения, в том числе и земельном участке Большой и Малой Азишских пещер, запрещается проведение работ и действий, связанных с изменением существующего природного ландшафта. В полной мере запрет относится и к добыче полезных ископаемых. В результате рассмотрения дела исковые требования ООО были отклонены (решение Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28 июня 2019 года №А32-33802/2018) [22].

При этом следует отметить, что земельное и гражданское законодательство является предметом совместного ведения между Российской Федерацией и ее субъектом. Законы касательно правового режима земельных участков особо охраняемых природных территорий принимаются также в субъектах федерации. Безусловно, в большей степени это касается вопросов охраны особо охраняемых природных территорий, так как они могут быть установлены на региональном и местном уровне [1, с. 67].

Помимо приведенного, в вопросах создания и функционирования, а также образования земельных участков особо охраняемых природных территорий весомое значение принадлежит подзаконным актам. Большое

значение для создания каждой рассматриваемой территории имеют постановления Правительства Российской Федерации. Соответственно, исполнительные органы власти, исходя из уровня особо охраняемой природной территории, обладают правом и обязанностью на участие в ее создании и формировании.

В результате принятия Федерального закона от 30 декабря 2020 года №505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [34] (далее по тексту Закон №505-ФЗ) были установлены особенности регулирования земельных, градостроительных и иных отношений в населенных пунктах в составе ООПТ. Закон №505-ФЗ коснулся довольно значительной территории: по некоторым оценкам, в составе 27 национальных парков функционирует более 900 населенных пунктов, 250 населенных пунктов имеются в 18 заказниках федерального значения, более 1 000 населенных пунктов расположены в ООПТ регионального значения.

Прежде всего, необходимо обратить внимание на снятие ограничений оборота земельных участков на территории населенных пунктов, включенных в состав ООПТ федерального или регионального значения. Это означает, что такие земельные участки могут являться объектом купли-продажи, их предоставление из государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с земельным законодательством (статья 3.1 Закона №33-ФЗ). В то же время эти положения применяются только к тем населенным пунктам, сведения, о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (статья 6 Закона №505-ФЗ). На данный момент в ЕГРН внесены сведения о границах примерно одной трети всех населенных пунктов в стране.

Закон №505-ФЗ установил, что земельные участки, включенные в состав особо охраняемых природных зон и которые расположены в границах населенных пунктов, относятся к землям населенных пунктов (пункт 2 статьи

95 ЗК РФ). Ранее наблюдались сложности с определением того, считать такие территории землями ООПТ или землями населенных пунктов.

Определены особенности утверждения градостроительной документации в отношении населенных пунктов в составе ООПТ: генеральный план и правила землепользования и застройки подлежат согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится ООПТ (часть 4.1 статьи 25, часть 8.4 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ) [4].

Как и в государственных природных заповедниках (далее по тексту ГПЗ) в национальных парках (далее по тексту НП) отсутствует возможность отчуждения земельных участков. Более того, запрещено изменение целевого назначения земель, расположенных на территории НП. Данное положение действует и в отношении ГПЗ (статья 6 Закона №33-ФЗ). С другой стороны, часть земельного участка НП, который располагается в границах населенного пункта, может быть отчуждена. Об этом прямо указывается в норме пункта 2 статьи 12 Закона №33-ФЗ. Данное положение вызывает дискуссии в научной среде. С.В. Качушкин отмечает, что сохранение в составе национальных парков земель населенных пунктов является ошибочным [9, с. 38]. Автор предлагает внести изменения в статью 14 Закона №33-ФЗ таким образом, чтобы исключить возможность сохранения в составе национальных парков земель населенных пунктов. Свою позицию ученый обосновывает необходимостью защиты национальных парков от хозяйственной деятельности. Правовым механизмом, с помощью которого необходимо осуществлять отчуждение земельных участков, выступает механизм изъятия земельных участков для государственных нужд [99, с. 39]. Данная позиция представляется адекватной и обоснованной.

Все, что находится на территории природных парков (далее по тексту ПП) (к примеру, земельные ресурсы, животные) находится в региональной

собственности. Земельные участки ПП не могут быть отчуждены. Более того, запрещено изменение целевого назначения земель, расположенных на территории ПП (пункт 3 статьи 18 Закона №33-ФЗ) [29].

В отличие от ГПЗ и НП организация ПП производится решением регионального высшего исполнительного органа (пункт 4 статьи 18 Закона №33-ФЗ).

Управление ПП осуществляется специально создаваемыми субъектом РФ государственными учреждениями. Земельные ресурсы, располагаемые на территории ПП, передаются государственному учреждению во временное пользование (пункт 2 статьи 20 Закона №33-ФЗ).

Если в отношении ГПЗ законодатель установил обязательное правило, что земельные участки ГПЗ должны быть в федеральной собственности, то в отношении ПП установлено ограничение – земельные участки на территории ПП могут находиться в собственности частных лиц (пункт 3 статьи 20 Закона №33-ФЗ).

Субъектом частной собственности на земельные участки также могут быть иностранные юридические лица. Особенность правового режима частной собственности на землю иностранных юридических лиц проявляется, в том числе в ограничении круга объектов частной собственности на землю. По сравнению с российскими юридическими лицами рассматриваемые субъекты земельных правоотношений не могут приобретать на праве собственности земельные участки, находящиеся на приграничных территориях и на иных, установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами (пункт 3 статьи 15 ЗК РФ).

Кроме того положения статьи 210 ГК РФ накладывают на собственника земельного участка, зданий, сооружений и иных объектов, расположенных на нем бремя содержания, то есть массу конкретных обязанностей. Это связано с тем, что земля – это особый охраняемый природный объект (пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В частности, собственник обязан (ст. 42 ЗК РФ):

- использовать землю в соответствии с ее целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, которые в соответствии с законодательством установлены на участке;
- своевременно оплачивать установленные налоги и сборы;
- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- проводить мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе мероприятия по пожарной безопасности. Например, регулярно убирать мусор и сухую растительность, косить траву;
- не препятствовать обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода, если таковые находятся на земельном участке или под его поверхностью.

Данный перечень не является полным, у собственника (пользователя) могут быть и другие обязанности, которые установлены Земельным кодексом РФ, федеральными законами (ст. 42 ЗК РФ).

Следует обратить внимание, что вышеуказанные обязанности не прекращаются для владельцев, даже если таковые откажутся от прав пользования земельным участком (п. 2 ст. 43 ЗК РФ).

2.2 Специфика предоставления земельного участка юридическому лицу бесплатно

Возникновение прав и обязанностей юридических лиц на земельные участки напрямую зависит от способа их приобретения. Нормами статьи 25 ЗК РФ регламентированы основания возникновения прав на землю. Гражданским законодательством также предусмотрено несколько ключевых

оснований для возникновения права на земельный участок. Это право собственности, право бессрочного использования земельного участка, сервитут (как частный, так и общественный), право безвозмездного срочного пользования.

Правом бессрочного использования земельного участка наделяются только государственные учреждения, органы государственной или муниципальной власти. Право возникает на основании решений, уполномоченных на то органов на муниципальном или государственном уровне.

Правом безвозмездного срочного пользования могут наделяться как физические лица, так и юридические лица, организации религиозного характера, а также органы государственной и муниципальной власти. При этом в качестве собственника могут выступать как государство, муниципалитет, так и юридические или физические лица.

Сервитут. В российском законодательстве, действующим на территории РФ, различают следующие виды данного основания: частный и публичный. Сервитут это законодательное право пользования чужим наделом. Основания для возникновения сервитута указаны в ЗК РФ.

Классификация оснований возникновения прав на землю подразумевает выделение в отдельную категорию таких законодательных начал как административно-правовые и гражданско-правовые.

Соответственно, перечисленные выше основания возникновения прав на землю включают в себя следующий перечень:

- постановления, опубликованные от имени органов государственной власти, или решения органов местного самоуправления;
- решение судебного органа, которое устанавливает в судебном порядке право конкретного субъекта правоотношений на земельный участок любой категории назначения;

- в силу приобретательской давности с учетом ограничений при возникновении прав на участки, расположенные в государственной или муниципальной собственности;
- гражданско-правовые, а также иные формы юридических соглашений, которые могут быть заключены между физическими и/или юридическими лицами, а также между органами государственной власти или муниципальной власти и физическими или юридическими лицами.

В статье 39.1 ЗК РФ указан полный перечень оснований предоставления, в том числе юридическим лицам, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Специфика предоставления земельного участка юридическому лицу бесплатно раскрывается в рамках нормы статьи 39.5 ЗК РФ.

Во втором пункте статьи 39.5 ЗК РФ предусматривается предоставление земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке. Данный пункт логично корреспондирует норме Федерального закона от 26 сентября 1997 года №125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» [31] (далее по тексту Закон №125-ФЗ), в пункте 3 статьи 21 которого сказано, что

передача в установленном порядке в собственность религиозным организациям культовых зданий и сооружений с относящимися к ним земельными участками и иного имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется безвозмездно.

Из содержания рассматриваемой нормы можно выделить следующие условия безвозмездного предоставления земельного участка в собственность религиозной организации.

На получение земельного участка в собственность в данном случае могут претендовать религиозные организации, являющиеся таковыми в соответствии с положениями ГК РФ (подпункт 10 части 3 статьи 50, статья 123.26) и Закона №125-ФЗ (статьи 6, 8).

Религиозной организацией признается добровольное объединение граждан РФ, иных лиц, постоянно и на законных основаниях проживающих на территории РФ, образованное в целях совместного исповедания и распространения веры и в установленном законом порядке зарегистрированное в качестве юридического лица. Религиозные организации в зависимости от территориальной сферы своей деятельности подразделяются на местные организации и централизованные.

Земельный участок может предоставляться религиозной организации при условии, что здание или сооружение, принадлежащее ей на праве собственности, имеет религиозное или благотворительное назначение.

Согласно статье 16 Закона №125-ФЗ религиозные организации вправе основывать и содержать культовые здания и сооружения, иные места и объекты, специально предназначенные для богослужений, молитвенных и религиозных собраний, религиозного почитания (паломничества). Понятие «имущество религиозного назначения» раскрывается в статье 2 Федерального закона от 30 ноября 2010 года №327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» [35]

согласно которой к нему относится недвижимое имущество (помещения, здания, строения, сооружения, включая объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, монастырские, храмовые и (или) иные культовые комплексы), построенное для осуществления и (или) обеспечения таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, монашеская жизнедеятельность, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания для временного проживания паломников, а также движимое имущество религиозного назначения (предметы внутреннего убранства культовых зданий и сооружений, предметы, предназначенные для богослужений и иных религиозных целей).

Понятие «имущество благотворительного назначения» в действующем законодательстве не содержится. Поэтому представляется, что в целях правильного применения пункта 2 статьи 39.5 ЗК РФ таким имуществом могут быть признаны здания, сооружения и иные объекты, непосредственно предназначенные для осуществления благотворительной деятельности, под которой согласно статье 1 Федерального закона от 11 августа 1995 года №135-ФЗ «О благотворительной деятельности и благотворительных организациях» [27] понимается добровольная деятельность граждан и юридических лиц по бескорыстной (безвозмездной или на льготных условиях) передаче гражданам или юридическим лицам имущества, в том числе денежных средств, бескорыстному выполнению работ, предоставлению услуг, оказанию иной поддержки.

Благотворительная деятельность может осуществляться религиозными организациями как самостоятельно, так и посредством учреждения благотворительных организаций. Имущество, которое может быть использовано в благотворительных целях (помещения, оборудование) может использоваться как непосредственно религиозными организациями, так и

благотворительными организациями (воскресные школы, православные детские дома, больницы).

Вышеуказанные здания или сооружения должны располагаться на земельном участке, на получение которого претендует религиозная организация. В качестве примера можно сослаться на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 марта 2017 года №Ф04-24/2017 по делу №А81-1455/2016) [18].

Следует также иметь в виду, что в случаях, предусмотренных законом субъекта РФ, религиозная организация может получить в собственность земельный участок, ранее предоставленный ей на праве постоянного (бессрочного) пользования для сельскохозяйственного производства.

В пункте 3 статьи 39.5 ЗК РФ предусматривается безвозмездная передача в собственность некоммерческой организации (а в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации) земельного участка, который был образован (выделен) из предоставленного ей для ведения садоводства, огородничества земельного участка и который относится к имуществу общего пользования.

Следует обратить внимание, что с 1 января 2019 года формулировка данной нормы изменилась, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 29 июля 2017 года №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [32] (далее по тексту Закон №217-ФЗ). Земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории и являющиеся земельными участками общего назначения, расположенными в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, будут предоставляться бесплатно в общую долевую собственность лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах такой территории, пропорционально площади этих участков.

Аналогичную норму содержит и статья 24 Закона №217-ФЗ, а которой указано, что предоставление земельного участка общего назначения в указанном случае может осуществляться по заявлению лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества.

Согласно статье 3 Закона №217-ФЗ раскрывается понятие земельных участков общего назначения. Это земельные участки, которые являются имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования [32].

Для практического применения данной нормы важно указать на необходимость наличия в отношении земельного участка общего назначения в соответствующем садоводческом или огородническом товариществе проекта межевания территории (ст. 43 ГрК РФ).

По смыслу нормы статьи 39.5 ЗК РФ (в действующей редакции) земельный участок образуется в результате раздела (выдела) земельного участка, который относится к имуществу общего пользования некоммерческой организации (садоводческой, огороднической, дачной).

Понятие «имущество общего пользования» в настоящее время раскрывается в статье 3 Закона №217-ФЗ. К общему имуществу относится имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки,

площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

Согласно действующим правилам земельный участок на указанных условиях может быть предоставлен в собственность некоммерческим организациям, созданным гражданами для ведения садоводства, огородничества и функционирующим в соответствии с положениями гражданского законодательства, либо в общую собственность членов такой организации. В настоящее время статус таких некоммерческих организаций определен ГК РФ (пп. 1, 3, 4 п. 3 ст. 50, ст. ст. 123.2, 123.3, 123.8-123.14) и Законом №217-ФЗ.

Статья 4 Закона №217-ФЗ предусматривает, что граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать:

- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества (фактически в настоящее время функционируют в форме товариществ собственников недвижимости). Имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица;
- садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы. Имущество общего пользования таких кооперативов создается его членами путем внесения паевых взносов и находится в собственности кооператива как юридического лица;
- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства. Имущество общего пользования, приобретенное или

созданное таким партнерством на взносы его членов, является собственностью партнерства как юридического лица.

В связи с необходимостью модернизации законодательства о садоводстве и огородничестве и приведения его в соответствие с действующим гражданским законодательством был разработан и принят Закон №217-ФЗ, который предусматривает формирование в указанных целях исключительно садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, которые являются разновидностью товариществ собственников недвижимости.

При применении положений статьи 39.5 ЗК РФ следует обратиться к нормам статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [30] (далее по тексту Закон №137-ФЗ). В частности, пункт 2.7 указанной статьи в действующей редакции, предусматривает, что земельный участок, который образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу указанного федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанному объединению либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, и относится к имуществу общего пользования, предоставляется в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан бесплатно. При этом в пункте 2.9 статьи 3 Закона №137-ФЗ приведен перечень документов, которые должны быть приложены к заявлению, направляемому в уполномоченный в соответствии со статьей 39.2 ЗК РФ орган в целях предоставления в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования. Такое заявление направляется лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан либо уполномоченным общим собранием членов этого объединения (собранием уполномоченных) на подачу указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов этого объединения

(собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность этого объединения.

Так, СНТ «Хорошовка» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором просило признать незаконным отказ комитета по управлению имуществом Администрации Волоколамского муниципального района Московской области (далее – комитет, администрация) в бесплатном предоставлении в собственность СНТ «Хорошовка» земельного участка пл. 4 000 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Волоколамский район, сельское поселение Чисменское, в районе д. Матренино, СНТ «Хорошовка», а также обязать администрацию предоставить бесплатно в собственность СНТ «Хорошовка» данный земельный участок.

Решением Арбитражного суда Московской области заявленные требования были удовлетворены. Принимая решение об удовлетворении заявленного требования, Арбитражный суд Московской области основывался на требованиях пункта 1 статьи 39.1, статьи 39.2, подпункта 3 статьи 39.5, статьи 39.14 и пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ, а также нормах специального законодательства, в частности пункта 2.9 статьи 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», который определяет перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в рассматриваемом случае.

Как следует из материалов дела и правомерно установлено судом первой инстанции, СНТ «Хорошовка», обращаясь с заявлением в Администрацию Волоколамского муниципального района Московской области, представило полный комплект документов, необходимый для принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность товарищества на бесплатной основе, в том числе выписку из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего

пользования, в собственность этого объединения. При таких обстоятельствах суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о несоответствии оспариваемого отказа требованиям действующего законодательства и нарушении ими прав и законных интересов товарищества (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 1 ноября 2016 года №10АП-12752/2016 по делу №А41-9636/16) [20].

2.3 Правовой режим построек, возведенных юридическими лицами на земельном участке самовольно

Федеральным законом от 3 августа 2018 года №339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее по тексту Закон №339-ФЗ) определен правовой режим самовольных построек. Отметим основные нововведения Закона №339-ФЗ.

Ранее под самовольной постройкой понималось здание (строение, сооружение), построенное на земельном участке, который не был предоставлен для строительства, или на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства; либо возведенное без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Законом №339-ФЗ правило было дополнено: «указанное выше определение верно, только если разрешенное использование участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений, градостроительные и строительные нормы и правила, нарушенные при строительстве, были установлены на дату начала создания самовольной постройки и являлись действующими на дату ее выявления» [33, с. 37].

Законодатель указывает, что самовольная постройка не является объектом гражданских прав и гражданского оборота, именуемым

недвижимой вещью (имуществом). Поэтому между пунктом 1 и пунктом 2 статьи 222 ГК РФ ранее существовало противоречие, которое необходимо было устранить, что и было сделано с момента вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года №258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [28]. Из смысла текста понятно, что речь идет об объектах капитального строительства.

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года [15], и п. 22-31 Постановления №10/22 [21], изданные в период действия более ранней редакции положения статьи 222 ГК РФ, также исходят из того, что самовольная постройка – это недвижимое имущество.

Незаконное сооружение, хотя и не попадает в гражданский оборот, однако оно способно стать объектом права собственности. Это имеет важное юридическое значение, поскольку позволяет рассматривать такую постройку в будущем, как объект субъективного права собственности.

Согласно общему правилу, изложенному в пункте 2 статьи 222 ГК РФ, самовольная постройка не ведет к приобретению лицом права собственности на нее. Более того, рассматриваемая норма запрещает пользоваться самовольной постройкой – лицо не имеет права совершать какие-либо сделки с самовольной постройкой.

В пункте 3 статьи 222 ГК РФ законодатель допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку, но только в судебном либо в ином порядке. Как видим, в законодательстве прямо указывается на судебный либо иной способ приобретения права собственности на самовольную постройку. В первом случае лицо подает иск о признании права собственности на самовольную постройку (пункт 22 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2

(2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22 июля 2020 года) [27].

Обязанность снести самовольную постройку законодателем прямо не устанавливается, однако его указание на то, что незаконное строение подлежит сносу, является императивным. Приведем пример из судебной практики. В решении Шпаковского районного суда Ставропольского края от 29 марта 2021 года по делу №2-1038/2021 отмечается, что Администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края обратилась в Шпаковский районный суд с исковым заявлением к Гуденко Г.А. о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и сносе такой самовольной постройки.

Требования истца мотивированы тем, что специалистами управления муниципального имущества, градостроительства и землепользования администрации города Михайловска с целью проверки целевого использования земельного участка и объектов капитального строительства виду разрешенного использования Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края проведено обследование некоего земельного участка площадью 540 кв.м., категория земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ИЖС, и располагающегося на нем объекта капитального строительства, принадлежащего Гуденко Г.А. В результате проведенного обследования установлены нарушения требований земельного, градостроительного законодательства, муниципальных правовых актов по использованию земельных участков, а именно на земельном участке расположен объект незавершенного строительства (фундамент) размером 12x10. Строение не соответствует градостроительному плану в части отступов от границ предоставленного земельного участка, согласно кадастровому паспорту.

Вышесказанное свидетельствует о факте самовольной постройки в силу статьи 222 ГК РФ. Объект возведен с явными отклонениями от

предельных параметров разрешенного строительства. Строительство осуществлено без разрешительной документации, также были допущены нарушения градостроительных регламентов в части допустимых отступов от границ земельного участка, что является признаками самовольной постройки в силу статьи 222 ГК РФ [23].

Из данного примера видно, что нарушение строительных норм привело к выдвиганию требования о сносе самовольной постройки. В итоге суд удовлетворил требования Администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края.

Согласно статье 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ правовым последствием совершения действий по реконструкции выступает снос объекта.

Однако, исходя из правовой позиции Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, норма о сносе понимается как приведение в предыдущее состояние такого объекта, то есть возвращение в изначальный вариант, до осуществления самовольного строения (постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав») [21].

Данное положение вполне логично объясняется тем, что снос всей постройки означал бы явную несоразмерность последствий по отношению к допущенному нарушению, поскольку несоответствующими закону признаются только внесенные в данный объект конструктивные изменения, а не весь объект в целом. Весь объект в целом в таком случае должен существовать у лица на законных основаниях. Надо отметить, что в общем судебная практика следует позиции высших судебных органов, например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 сентября 2018 года по делу №А40-144203/16 [19].

Анализируя гражданское и градостроительное законодательство в части правовых последствий по самовольности создания или изменений объектов недвижимости, следует обратить внимание на сложность понимания двух институтов.

Согласно ст. 222 ГК РФ последствием для самовольных построек является приведение в соответствии с установленными законом требованиями. Согласно п. 10 ст. 55.32 Градостроительного кодекса приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном данным законом.

Следовательно, возникает вопрос: институт приведения в соответствие с установленными требованиями и институт приведения в предыдущее состояние объекта относительно самовольной реконструкции – тождественные или нет понятия?

Если разобраться в правовой природе данных понятий, то ответ будет отрицательным. Для обоснования такой позиции обратимся также к земельному законодательству.

В рамках приведения в предыдущее состояние объект недвижимости восстанавливает свои существовавшие ранее характеристики, которые, по сути, могут и не соответствовать текущим градостроительным требованиям. Однако в силу положений пункта 4 статьи 85 ЗК РФ его использование в неизменном виде допускается без ограничения срока.

Кроме того, на практике процедура приведения в предыдущее состояние не может осуществляться всегда посредством реконструкции, поскольку изначально невозможно получить разрешения на проведение таких работ как на реконструкцию.

Таким образом, если самовольную реконструкцию объекта недвижимости возможно привести в соответствие с установленными требованиями, то лицо, наделенное обязанностями по такому приведению, имеет право: либо привести в предыдущее состояние данный объект, если

это не соответствует действующим требованиям; либо привести данный объект в целом в соответствие действующим требованиям.

Как отмечают высшие судебные инстанции (пункт 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №10/22) положения статьи 222 ГК РФ также распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (то есть, такой объект, который имеет иные технические характеристики по сравнению с первоначальным объектом).

Проанализировав формулировку «вправе принять решение о сносе самовольной постройки» становится понятно, что гражданское законодательство предоставляет муниципалитету право снести самовольную постройку, а не признать ее самовольной. Отметим, что в случае оспаривания статуса самовольной постройки в судебном порядке ее снос в административном порядке невозможен [38, с. 14].

Таким образом, на практике часто бывает так, что лицо уже совершило самовольные действия, вследствие чего наступают предусмотренные законом юридические последствия.

При этом необходимо иметь в виду, что после совершения указанных действий, законодатель предоставляет таким лицам возможность их юридического оформления посредством узаконивания в соответствии с соблюдением определенных условий, закрепленных в правовых нормах.

2.4 Защита и гарантии прав юридических лиц на земельный участок

Несмотря на то, что в законодательстве РФ закреплены основные гарантии прав собственников земельных участков, очень часто происходит злоупотребление правом со стороны третьих лиц. В данном случае речь идет

о нарушении со стороны государственных и муниципальных органов права владения собственниками земель, закрепленного в Конституции РФ.

Основные способы защиты гражданских прав указаны в статье 12 ГК РФ. Отдельные способы защиты от ограничения права закреплены в земельном законодательстве.

Рассмотрим некоторые из способов защиты прав юридических лиц очень часто встречающихся на практике при рассмотрении вопросов о земельном праве.

Путем признания права на использование земельного участка. Норма указана в статье 59 ЗК РФ. Применение данного способа возможно только в судебном порядке. Признание судом принадлежности права конкретному лицу исключает сомнения в наличии у него субъективного права и как следствие служит основанием для разрешения спора по существу.

Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает случаи, когда нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению. Например, в случае признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекшего за собой нарушение права на земельный участок, а также, если земельный участок был занят самовольно.

Для восстановления нарушенного права на земельный участок могут быть предприняты следующие меры:

- признание недействительными в судебном порядке актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
- приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

- приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В случае установления фактов нарушений со стороны государственных органов подлежат возмещению убытки, причиненные юридическому лицу. Причем виновное лицо может быть принуждено судом к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Также действующим законодательством предусмотрена гарантия прав на землю в случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (статья 63 ЗК РФ).

Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;
- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Государственные или муниципальные органы власти не менее чем за один год до изъятия участка обязаны уведомить собственников. Изъятие участка до истечения срока, указанного в уведомлении допускается только с согласия собственников (пользователей) земельных участков.

Собственнику (пользователю) земельного участка при необходимости изъятия такого участка для государственных или муниципальных нужд предоставляется бесплатно в собственность равноценный земельный участок, а в случае невозможности предоставления возмещается рыночная стоимость такого земельного участка.

На практике бывает сложно обеспечить защиту предусмотренных законодательством прав и гарантий собственников (пользователей) земельных участков. Такое положение обусловлено тем, что согласно данным статистики до настоящего времени еще на большом количестве территорий не определены границы земельных участков, не проведено межевание территорий. В основном это лесные участки, особо охраняемые природные территории, сельскохозяйственные угодья бывших колхозов и совхозов, земли общего пользования садоводческих, дачных и иных некоммерческих организаций.

Заключение

В ходе выполнения исследования мной разрешены поставленные задачи, для чего были изучены материалы и проведен анализ проблем при реализации юридическими лицами прав на земельные участки в городах и других населенных пунктах. По результатам исследования можно сделать следующие выводы.

Право частной собственности – это одно из важнейших значимых вещных прав в Российском законодательстве. Объектом права частной собственности, наряду с другими, выступает земля как природный объект и природный ресурс. Земля приобретает особенные правовые черты, становится предметом гражданского, земельного права.

Самостоятельным субъектом земельного права являются юридические лица от построения, с которыми, в том числе земельно-имущественных отношений во многом зависит высокий уровень социально-экономического развития нашей страны.

Отношения в сфере землепользования – это сложный процесс. Данные отношения нуждаются в постоянном правовом регулировании. Очень важно, чтобы субъектами земельных правоотношений соблюдались в полной мере, установленные законодательством Российской Федерации права, запреты и ограничения в процессе владения, пользования и распоряжения земельными участками.

В современном мире землеустроительные правоотношения, как часть земельных правоотношений, возникают в том числе, и в процессе формирования земельного участка как объекта учета. Для того, что бы внести сведения о праве собственности на земельный участок в Единый государственный реестр необходимо установить его границы.

Со стороны государства и муниципальных властей требуется не только обеспечение контроля за исполнением земельного законодательства, но и исполнение, установленных законодательством обязанностей, в том числе по

проведению землеустроительных работ на подведомственных территориях, своевременном размещении в полном объеме информации о земле, земельных участках, зданиях и сооружениях возводимых на них.

На практике организация и проведение землеустроительных действий по межеванию, установлению границ земельного участка занимает большое количество времени и требует значительных финансовых затрат. В процессе выполнения, которых выявляется множество нарушений, как со стороны землепользователей, так и со стороны должностных лиц.

В процессе подготовки Выпускной квалификационной работы мной были изучены материалы, размещенные в общедоступных источниках (официальные сайты администраций муниципальных образований, публичная кадастровая карта Кемеровской области – Кузбасса). В результате чего были выявлены проблемы при выполнении работ по межеванию и установлению границ земельных участков, выявлению бесхозных и самовольно занятых земель на территориях муниципальных образований – Осинниковский городской округ и Калтанский городской округ.

Все вышесказанное подтверждено решениями судов города Осинники и Калтана по делу №2-216/2022 и делу №2-174/2015. Более подробная информация по материалам дел размещена в параграфе 1.1 настоящей работы.

В связи с ограничением бюджетного финансирования, а оба эти муниципальных образования являются высоко дотационными в части формирования бюджетов, самостоятельно исправить ошибки при формировании кадастровых дел или проведении дополнительных работ по межеванию земельных участков они не могут. Заинтересованные лица (физические и юридические лица – землепользователи) вынуждены самостоятельно проводить кадастровые работы и за защитой своих прав обращаться в судебные органы.

В целях разрешения подобных ситуаций считаю необходимым закрепить законодательно на федеральном уровне или уровне субъектов

порядок и конкретные сроки проведения (завершения работ) по инвентаризации муниципальных земель, а также установить сроки для завершения работ по формированию, установлению границ и регистрации существующих участков на землях, находящихся в собственности муниципальных образований.

На уровне субъекта предусмотреть, при необходимости, выделение муниципальным образованиям из бюджета субъекта финансовые дотации на выполнение землеустроительных работ, в том числе для исправления ошибок допущенных при выполнении кадастровых работ.

На федеральном уровне или уровне субъекта установить административную ответственность исполнительных органов на местах, издавших нормативные акты в сфере землепользования, противоречащие нормам действующего законодательства, а также административную ответственность должностных лиц, принявших аналогичные решения или допустивших нарушения в сфере землепользования, нарушающие права отдельных или неопределенного круга лиц.

На уровне субъекта определить порядок и сроки предоставления администрациями муниципалитетов отчетных данных по выявлению бесхозных земель, лиц, самовольно использующих земельные участки, возврата данных земель в муниципальную собственность и нового распределения этих земель, о денежных средствах, поступивших в бюджет муниципального образования от продажи, перераспределении, аренде таких участков.

Считаю, что законодательное урегулирование вышеуказанных вопросов, положительно отразится на инвестиционной привлекательности муниципального имущества – объектов землепользования, обеспечит реальное поступление денежных средств в бюджеты муниципальных образований.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики. Монография. М.: Новый индекс, 2009. 231 с.
2. Большой юридический энциклопедический словарь. М.: Книжный мир, 2005. 720 с.
3. Глушко О.А. К вопросу о правовом регулировании земельных участков особо охраняемых природных территорий // Аграрное и земельное право. 2022. №1. С. 36-40.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021 года №447-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 30.12.2021.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ (ред. от 25 февраля 2022 года №20-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 25.02.2022.
6. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для среднего профессионального образования. 17-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2021. 571 с.
7. Закон РФ от 21 февраля 1992 года №2395-1 «О недрах» (ред. от 1 апреля 2022 года №75-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 01.04.2022.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ (ред. от 16 февраля 2022 года №9-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 16.02.2022.
9. Качушкин С.В. Проблема соотношения правовых режимов территорий национальных парков и расположенных на них населенных пунктов в Российской Федерации // Экологическое право. 2020. №5. С. 36-39.

10. Кобрушко М.И., Шульга Д.А. Государственная регистрация кредитных организаций. Лицензирование. Основания отказа. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44688862> (дата обращения 28.03.2022).

11. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года №195-ФЗ (ред. от 16 апреля 2022 года №93-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 16.04.2022.

12. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Ю.Г. Жариков, В.В. Залесский, А.Д. Куликов и др.; под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2007. 640 с.

13. Конституция Российской Федерации, принятая на всенародном голосовании 12 декабря 1993 года (ред. от 1 июля 2020 года) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.

14. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2020), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 22 июля 2020 года // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

15. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. №6.

15. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азбуковник, 1999. 994 с.

16. Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2016 № 44-АПГ16-7 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

17. Пашин А.Л., Чуряев А.В. Научно-практический комментарий к Федеральному закону от 8 августа 2001 года №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». М.: Деловой двор, 2009. 224 с.

18. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 марта 2017 года №Ф04-24/2017 по делу №А81-1455/2016 // Доступ из СПС

«КонсультантПлюс».

19. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 сентября 2018 года по делу №А40-144203/16. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=303937&ds t=100002#012811176481337316> (дата обращения 30.04.2022).

20. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 1 ноября 2016 года №10АП-12752/2016 по делу №А41-9636/16 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. №7.

22. Решение Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28 июня 2019 года №А32-33802/2018 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

23. Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 29 марта 2021 года по делу №2-1038/2021. Режим доступа: sudact.ru/regular/doc/ym0DN76yzNrn/ (дата обращения 30.04.2022).

24. Решение Осинниковского городского суда Кемеровской области по делу №2-174/2015 от 23 декабря 2015 года // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

25. Решение Калтанского районного суда Кемеровской области по делу №2-216/2022 от 27 апреля 2022 года // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

26. Федеральный закон от 30 ноября 1995 года №187-ФЗ «О континентальном шельфе РФ // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 13.07.2015.

27. Федеральный закон от 11 августа 1995 года №135-ФЗ «О благотворительной деятельности и благотворительных организациях» (ред. от 8 декабря 2020 года №429-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 08.12.2020.

28. Федеральный закон от 13 июля 2015 года №258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 13.07.2015.

29. Федеральный закон от 14 марта 1995 года №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ред. от 11 июня 2021 года №170-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 11.06.2021.

30. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 14 марта 2022 года №58-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 14.03.2022.

31. Федеральный закон от 26 сентября 1997 года №125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» (ред. от 11 июня 2021 года №169-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 11.06.2021.

32. Федеральный закон от 29 июля 2017 года №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 22 декабря 2020 года №445-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 22.12.2020.

33. Федеральный закон от 3 августа 2018 года №339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.08.2018.

34. Федеральный закон от 30 декабря 2020 года №505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» //

Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 30.12.2020.

35. Федеральный закон от 30 ноября 2010 года №327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (ред. от 1 июля 2021 года №249-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 01.07.2021.

36. Федеральный закон от 8 августа 2001 года №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (ред. от 30 декабря 2021 года №492-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.12.2021.

37. Федеральный закон от 22 июля 2007 года №221-ФЗ « О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 01.05.2022 года №124-ФЗ) // Официальный Интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 01.05.2022.

38. Яковлев Н. Снос торговых точек в Москве. Где кончается неприкосновенность частной собственности, или как суды делегируют свои функции местным органам власти // Жилищное право. 2016. №6. С. 12-17.