

Задание к теме 4.

Задача 1.

Гражданин Романов решил пробурить на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности и приобретенном под индивидуальное жилищное строительство, скважину и установить электронасос для подъема воды с глубины 25 м, объясняя это тем, что вода из городского колодца ввиду его малой глубины (5 м) недостаточно чиста.

Вправе ли гражданин Романов проводить такие работы?

Изменится ли решение, если предположить, что земельный участок Романову предоставлен в аренду?

Задача 2.

В 1993 году гражданин Михайлов как член товарищества садоводов получил в собственность земельный участок. В 2013 году он умер. Наследниками данного земельного участка его две взрослые дочери. При чем, одна дочь в 2010 году вступила в брак с гражданином другого государства и затем приобрела гражданство мужа. С момента открытия наследства обе дочери – каждая самостоятельно подали заявление нотариусу по месту нахождения имущества наследодателя о выдаче свидетельства о праве на наследство. Нотариус отказал в выдаче свидетельства о праве на наследство дочери Михайлова. Являющейся гражданкой другого государства. В правлении товарищества садоводов она также получила отказ о вступлении в члены товарищества.

Вопросы к заданию:

1. Могут ли иностранные граждане, лица без гражданства быть субъектами права собственности на землю?

2. Какие особенности предусматривает земельное законодательство в отношении правового статуса иностранцев – как субъектов права субъектов права?

1. Решение.

Земельный кодекс РФ

Статья 40. Права собственников земельных участков на использование земельных участков 1. Собственник земельного участка имеет право:

1) 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 Российской Федерации;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков
Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности

Гражданский кодекс РФ

Статья 261. Земельный участок как объект права собственности 2. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Решение

Согласно статье 40 п. 1 ЗК РФ «Права собственников земельных участков на использование земельных участков», гражданин Романов вправе проводить работу на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности. Данные действия не противоречат ЗК РФ. Решение не изменится если Романову участок предоставлена аренда так, как в Статьи 22 «Аренда земельных участков», говорится о том, что земельный участок может передаваться в аренду со всеми правами.

2. Решение.

В соответствии с п. 3 ст. 18 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» иностранные граждане и лица без гражданства могут стать членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений. Права иностранных граждан и лиц без гражданства на садовые, огородные, дачные земельные участки определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации. До 01.07.2007 эта норма прямо ограничивала права иностранцев лишь арендой и срочным пользованием. Указанная статья носит отсылочный характер. Применительно к вопросу задачи следует обратиться к ст. 15 ЗК РФ, в которой указано: иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, в настоящее время каких-либо законодательных ограничений по приобретению иностранными гражданами земель для ведения садоводства, огородничества в собственность нет. Постановлением Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П положение пункта 3 статьи

15 настоящего Земельного кодекса РФ признано не противоречащим Конституции РФ.

Таким образом, в настоящее время каких-либо законодательных ограничений по приобретению иностранными гражданами земель для ведения садоводства, огородничества в собственность нет.

Участниками земельных правоотношений являются:

физические лица (граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства);

юридические лица (в том числе иностранные юридические лица);

Российская Федерация;

субъекты РФ;

муниципальные образования.

Участников земельных отношений можно разделить на две группы:

1) Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Их правовое положение определяется Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституциями (уставами) субъектов РФ и иными нормативными правовыми актами, принятыми в их развитие и в соответствии с ними;

2) граждане и юридические лица – их статус определяется нормами частного права (гражданского). Правовое положение определяется нормами гражданского законодательства.

Если иное не установлено федеральными законами или международным договором России, **иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица наделяются теми же правами, что и российские граждане и юридические лица.**

Например, согласно п. 3 ст. 15 Земельного кодекса определяются перечни территорий (приграничные, а также имеющие особое значение: стратегическое, оборонное, национальное и т. п.), которыми они не могут обладать на праве собственности, в том числе купить или приобрести на иных основаниях в собственность; ст. 22 ЗК, посвященная вопросам аренды, начинается с правомочий иностранцев. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с ЗК РФ земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается ЗК.