

image not found or type unknown



Право собственности на землю — это урегулированное нормами земельного и иных отраслей права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками со стороны граждан, организаций, государства.

Отличительной чертой институту права собственности на землю является то, что абсолютной земельной собственности не существует. С одной стороны, государство предоставляет собственникам земли право самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться ею (в пределах предусмотренных законом), а с другой — ограничивает это право в силу специфики земли (природный объект). В теории земельного права ограничения подразделяются на постоянные и временные.

К постоянным ограничениям относятся предусмотренные в законодательстве обязанности:

соблюдать требования рационального использования и охраны земель и сохранения экологической обстановки в процессе ее использования;

не нарушать своими действиями прав и законных интересов других собственников, пользователей, арендаторов земель;

выполнять особые условия использования особо охраняемых территорий, охраняемых зон, мест проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;

вести строительство в соответствии со строительными нормами и правилами, а на землях населенных пунктов еще и с соблюдением проектов планировки и застройки;

право государства на принудительный выкуп земельного участка у собственника для государственных и муниципальных нужд;

на исключение деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель из хозяйственного оборота (с сохранением их за собственником).

К числу временных ограничений правомочий собственника относят строгое целевое использование земельного участка и возможность совершения сделки купли-продажи участка, занятого в сельскохозяйственном производстве при условии сохранения его целевого назначения.

Содержание права собственности на землю

Право собственности в субъективном смысле представляет собой право конкретного собственника земли на владение, пользование и распоряжение ею. Эти три правомочия составляют содержание права собственности на землю (субъективное право). Оно осуществляется собственником по своему усмотрению, но в пределах, установленных законом.

Правомочие владения — обеспеченная законом возможность фактического обладания земельным участком. Правомочие владения представляет собой право фактического обладания землей. Оно создает необходимые предпосылки для осуществления двух других правомочий: пользования и распоряжения. Осуществляя правомочие владения землей, собственник вправе ограничить или запретить доступ граждан на принадлежащий ему земельный участок или определенный вид деятельности физических и юридических лиц на его участке. Реализация правомочия владения выражается также в обозначении границ земельного участка на местности (например, возведение забора).

Владеть землей — это значит просто иметь его в наличии, числить его на балансе, определять земельный участок как часть своего хозяйства. Владение осуществляется на основании закона. Собственник на основании этого права может требовать возврата земли из любого незаконного владения.

Правомочия владения и пользования неразрывно связаны между собой. Для граждан и юридических лиц правомочие владения неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению. Поэтому физическое или юридическое лицо, владея земельным участком, обязано и пользоваться им. Неиспользование земельного участка в течение определенного в законе срока является основанием для привлечения лица к ответственности за нарушение земельного законодательства и может служить основанием изъятия такого участка. Для субъектов государственной собственности правомочие владения не обуславливается требованием использования земли. Данное правомочие распространяется на все земли, находящиеся в их собственности, независимо от того, используются они или нет. Владение землей на титуле права

собственности сохраняется за собственниками и при передаче земли землепользователям, арендаторам в пользование.

Правомочие пользования — обеспеченная законом возможность хозяйственной эксплуатации земельного участка путем извлечения его полезных свойств для удовлетворения потребностей собственника. Правомочие пользования означает закрепленную законом возможность хозяйственной эксплуатации земли путем извлечения полезных свойств или получения дохода от земли. Согласно Конституции РФ условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Для граждан и юридических лиц правомочие пользования одновременно является и обязанностью использовать землю. Неиспользование земли в течение установленного законом срока (три года) или нецелевое использование запрещены законом и являются основанием для прекращения права на земельный участок. Собственник может использовать землю так, как посчитает нужным, но в рамках целевого назначения. В процессе использования земли собственник земельного участка имеет право:

хозяйствовать самостоятельно на земле;

использовать имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, пресные подземные воды, водные объекты;

возводить жилье, производственные или иные строения и сооружения с соблюдением требований законодательства;

осуществлять мелиоративные работы в соответствии с природоохранными требованиями;

производить посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

получать арендную плату при сдаче земельного участка в аренду в размере, предусмотренном договором.

Субъекты права государственной и муниципальной собственности сами не осуществляют хозяйственной эксплуатации земли. Правомочие пользования реализуется ими путем присвоения части земельной ренты через систему платежей при передаче земли гражданам и юридическим лицам.

Правомочие распоряжения — обеспеченная законом возможность собственника определять юридическую судьбу земельного участка.

Собственники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды акционерных обществ, товариществ, кооперативов, образовывать общую собственность путем добровольного объединения принадлежащих им земельных участков, земельных паев (долей).

Собственник земельной доли (пая), так же как и собственник земельного участка, осуществляет распоряжение этой долей или паем. Он имеет право без согласия других собственников на выдел земельного участка в натуре для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сдачу в залог и аренду, обмен земельной доли (пая) на имущественный пай, передачу ее по наследству, продажу земельной доли (пая) без согласия других собственников другим членам коллектива, а также иным гражданам и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции.

Правомочие распоряжения землей, принадлежащее субъектам права государственной и муниципальной собственности, осуществляется от их имени уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции путем издания правовых актов на предоставление земельных участков, изъятие ранее предоставленных участков для государственных и муниципальных нужд.

Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

Субъективное право собственности на землю возникает в порядке, установленном в законе, и зависит от формы земельной собственности.

Согласно п. 2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Основанием возникновения права собственности на землю граждан и их объединений могут быть административно-правовые акты и сделки по поводу земли. К административно-правовым актам индивидуального значения относятся решения:

о предоставлении земли в общую совместную или общую долевую собственность сельскохозяйственных предприятий при их реорганизации и приватизации;

передаче бесплатно земельных участков в индивидуальную собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного строительства и других целей, указанных в законе;

перерегистрации земельных участков, ранее предоставленных в пользование граждан и их собственность.

Сделками по поводу земли являются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение прав и обязанностей. В отношении земельных участков действуют общие гражданско-правовые положения о порядке заключения сделок, об условиях действительности сделок и последствиях их недействительности и др.

Основания прекращения права частной собственности на земельные участки могут носить как добровольный, так и принудительный характер. В любом случае такие основания должны быть предусмотрены законом. Причем новый ЗК РФ не устанавливает основания для принудительного прекращения права собственности в силу земельных правонарушений, а ограничивается ссылкой на гражданское законодательство.

Право собственности на земельные участки прекращается добровольно:

при отчуждении земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством (например, при продаже, дарении земельного участка);

прекращении деятельности юридического лица (его ликвидации), использующего земельный участок на праве собственности;

смерти гражданина и переходе права собственности на земельный участок по наследству к государству (например, при отсутствии у гражданина наследников);

добровольном отказе собственника от своих прав на земельный участок, который производится по его заявлению (ст. 53 ЗК РФ). При этом подача заявления не влечет прекращения права собственности.

Если земельный участок не обращен по решению суда в муниципальную собственность, то он может быть вновь принят во владение, пользование, распоряжение оставившим его собственником либо получен в собственность в силу приобретательной давности.

Основаниями принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки являются:

а) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам должника — собственника этого участка, что допускается только на основании решения суда (ст. 278 ГК РФ);

б) неиспользование земельного участка в соответствии с его назначением.

Согласно ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят в случаях, когда он предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.