

image not found or type unknown



Глава 7 Земельного кодекса РФ определяет основания, условия и порядок прекращения прав на землю. В ст. 44 ЗК РФ указаны основания прекращения права собственности на земельные участки, а именно:

- при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- при отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Таким образом, основания прекращения права собственности на землю можно разделить на добровольные и принудительные.

Гражданское законодательство говорит о праве собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Отчуждение земельных участков другим лицам осуществляется путем совершения сделок в соответствии с правилами, установленными гражданским законодательством. Распорядиться дальнейшей юридической судьбой своего земельного участка гражданин может также в результате совершения им односторонней сделки - завещания.

Собственник земельного участка может отказаться от своего права путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Отказ от права собственности допускается только в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности. Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования не наделены правомочием отказаться от находящихся в их собственности земельных участков.

Что касается принудительного изъятия земельного участка у собственника, в соответствии с Конституцией РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Гражданское законодательство содержит исчерпывающий перечень оснований принудительного изъятия у собственника его земельного участка:

- 1) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам (например, в порядке обращения взыскания на заложенный земельный участок);
- 2) отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу (если земельный участок был унаследован иностранным гражданином, то он должен быть отчужден; в противном случае уполномоченный орган власти вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении иностранного гражданина к отчуждению земельного участка на торгах);
- 3) реквизиция, конфискация или национализация земельного участка;
- 4) отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в случае невозможности выдела доли в натуре при условии выплаты соответствующей денежной компенсации;
- 5) изъятие (выкуп) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 6) изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства.

Земельный кодекс РФ содержит специальные правила в отношении двух оснований принудительного изъятия у собственника его земельного участка: реквизиции и изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Прекращение прав на землю путем изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд производится в исключительных случаях, связанных:

- 1) с выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) с размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень таких объектов);

3) в иных случаях, установленных федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения его стоимости на основании решения суда.