



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

- ◆ Право собственности и иные права на земельные участки
- ◆ Правовая охрана земельных участков
- ◆ Землеустройство и государственный кадастр. Плата за землю
- ◆ Земельный контроль
- ◆ Правовой режим отдельных категорий земель

Денис Сергеевич Бондаренко
Юрий Георгиевич Жариков
Елена Анатольевна Галиновская
Елена Леонидовна Минина
Сергей Александрович Боголюбов
Земельный участок:
вопросы и ответы

Текст предоставлен правообладателем

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3133625

Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. С.А. Боголюбова. – 5-е изд., перераб. и доп.: Юстицинформ; Москва; 2008

ISBN 978-5-7205-0905-7

Аннотация

Настоящее издание «Земельный участок: вопросы и ответы» служит дополнением к Земельному кодексу Российской Федерации и его многочисленным комментариям. В книге рассматриваются наиболее часто встречающиеся в жизни ситуации, с разъяснениями ведущих ученых и практиков, специалистов в области регулирования земельных отношений. Особое внимание уделяется правам физических и юридических лиц (собственников, владельцев, пользователей, арендаторов) на земельные участки, преемственности всех землеобладателей

в настоящее время, тому новому, что вносится принятыми в последнее время законами в российскую правовую систему. Полезно описание порядка учета и регистрации земельных участков, обеспечения стабильности пользования и владения недвижимостью на земле. Важны пределы вмешательства государства, обязанности в области охраны и использования земель. Издание предназначено для физических и юридических лиц – землеобладателей, землеустроителей, муниципальных и государственных служащих, юристов, студентов и аспирантов юридических и сельскохозяйственных вузов.

Содержание

Авторский коллектив	5
Предисловие	7
Глава 1	11
Глава 2	38
Конец ознакомительного фрагмента.	61

Сергей Александрович Боголюбов

Земельный участок: вопросы и ответы

Авторский коллектив

Боголюбов Сергей Александрович, доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации, заведующий отделом аграрного и экологического законодательства Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (ИЗиСП);

Бондаренко Денис Сергеевич, кандидат юридических наук, юрисконсульт;

Галиновская Елена Анатольевна, кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник отдела аграрного и экологического законодательства ИЗиСП;

Жариков Юрий Георгиевич, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации, главный научный сотрудник отдела аграрного и экологического законодательства ИЗиСП;

Минина Елена Леонидовна, кандидат юридических наук, заместитель заведующего отделом аграрного и экологического законодательства ИЗиСП;

Носков Евгений Анатольевич, кандидат юридических наук, юрисконсульт.

Руководитель авторского коллектива **С.А. Боголюбов**.

Предисловие

Земельные отношения регулируются рядом федеральных законов и законов субъектов РФ. Главным среди них является Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вступивший в действие 30 октября 2001 г. – в день его официального опубликования в «Российской газете». К этому нормативному правовому акту нами и другими авторами написано и издано немало комментариев.

В соответствии с ЗК РФ земельные отношения регулируют федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую», а также кодексы РФ: Градостроительный, Жилищный, Водный, Лесной и др.

Однако у правоприменителей возникло немало практических вопросов, связанных непосредственно с использованием и охраной земельных участков. Это вопросы, ответы на которые найти не всегда просто. Ответы потребовали конкретного знания и постоянного, текущего учета самых различных законов и отраслей российского законодательства, понимания законодательства субъектов РФ и нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Несколько лет назад нами была издана работа с ответами на вопросы по поводу использования земельных участков, получившая признание читателей. Однако понадобились

лось настоящее новое переиздание, которое должно учесть изменения, внесенные в законодательство в последнее время. Уяснению законодательных требований способствуют также административная, прокурорская, судебная, арбитражная практика, ее осмысление и использование в процессе толкования земельного законодательства.

За последнее время накопились новые вопросы, связанные с применением норм земельного законодательства. Не на все из них нашлись развернутые и аргументированные ответы, но участие в подготовке и обсуждении законопроектов и иных правовых актов, в предоставлении консультаций, выступления с лекциями по земельному праву помогли авторам, занимающимся не только научной, педагогической, но и практической работой, найти некоторые подходы к решению возникших проблем.

Актуальность нового подобного издания обусловлена и продолжением в стране процессов административной реформы, реформы местного самоуправления. Независимо от хода и итогов этих реформ, в связи с которыми меняются структура и полномочия государственных федеральных и региональных, а также муниципальных органов, правоприменителям важно знать ответы на основные вопросы, связанные с управлением земельными ресурсами и охраной земель.

Особенности приобретения и использования земельных участков зависят также от подписанных Россией и вступив-

ших в силу международных договоров, от состояния и перераспределения полномочий по управлению земельными ресурсами между Российской Федерацией, ее субъектами и муниципальными образованиями, которые постоянно подвергаются реорганизациям и перестройкам.

Землевладельцы в большинстве своем заинтересованы в стабилизации земельного правопорядка и укреплении единого правового пространства и законности на территории страны. Этому способствуют в том числе и доходчивые (на основе законов) ответы на наиболее часто возникающие в процессе реализации прав на землю правовые вопросы.

Слова благодарности надо высказать издательству «Юстицинформ», которое бережно собирает и активно публикует работы об охране окружающей среды: комментарии к Земельному кодексу Российской Федерации, Водному кодексу Российской Федерации, к федеральным законам «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «Об охране атмосферного воздуха», «О животном мире» (под ред. С.А. Боголюбова), а также комментарии к федеральным законам «О государственном земельном кадастре» (под ред. Е.А. Галиновской), «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (под ред. М.В. Пономарева), «О континентальном шельфе Российской Федерации» (авторы С.А. Боголюбов и Е.Г. Краюшкина), «Об экологической экспертизе» (авторы Н.В. Кичигин, М.В. Пономарев, А.Ю. Семьянова), «Об особо охраняемых природных территориях» (авто-

ры Е.А. Галиновская, Н.В. Кичигин, М.В. Пономарев); учебники А.Ю. Семьяновой «Экологическое право», Е.В. Сырых «Земельное право» и др.

Глава 1

Право собственности на земельные участки

Соблюдение каких правовых условий требуется для возникновения права государственной (федеральной, субъекта РФ) или муниципальной собственности на земельный участок?

Законодательством установлены особенности возникновения государственной или муниципальной собственности на земельные участки. Право государственной или муниципальной собственности может возникнуть по тем же основаниям, что и право частной собственности. Например, выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании судебного решения, за которым следует заключение договора с гражданином или юридическим лицом – прежним владельцем участка.

Специфика возникновения государственной или муниципальной собственности заключается в особых процедурах приобретения этого права различными публичными образованиями: Российской Федерацией, субъектами РФ, местным самоуправлением (муниципальными образованиями).

Так, если земельный участок приобретается в государ-

ственную или муниципальную собственность из собственности граждан или юридических лиц, приобретение может осуществляться по взаимному согласию сторон, и тогда заключается соответствующая сделка. В то же время земельный участок может перейти в публичную собственность и без согласия частного собственника. Это возможно при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ) или в связи с нарушением собственником требований по использованию земельного участка (ст. 44 ЗК РФ), установленных законодательством, а также при конфискации земельного участка (ст. 50 ЗК РФ) или его реквизиции (ст. 51 ЗК РФ). В данном случае, как уже говорилось, в основании возникновения права государственной собственности лежат решения соответствующих органов власти, а также судебные решения о принудительном прекращении права собственности граждан или юридических лиц.

Одной из наиболее существенных процедур, за которой следует возникновение федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности на землю, является разграничение государственной собственности на землю. В основе этого разграничения лежат положения ЗК РФ, а также Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Разграничение государственной собственности на землю в общих границах заключается в осуществлении формирования

земельного участка и государственной регистрации права собственности на него государственного или муниципального образования. Основанием для осуществления этих действий являются нормы ст. 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», установившие критерии отнесения земель к федеральной собственности, собственности субъекта РФ, или муниципальной собственности. Так, согласно указанной статье, в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти РФ, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов РФ относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным пред-

приятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;

иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности населенных пунктов, городских округов, муниципальных районов относятся:

земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земли.

К собственности субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга относятся земельные участки, указанные в п. 2 и 3 настоящей статьи и располо-

женные в границах этих субъектов РФ.

Изданные Правительством РФ до 1 июля 2006 г. акты об утверждении перечней земельных участков, на которые, соответственно, у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, являются основанием для государственной регистрации права собственности соответственно Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на такие земельные участки.

Право государственной или муниципальной собственности может также возникнуть и на бесхозный земельный участок на основании решения суда.

Завершающим этапом возникновения права собственности на земельный участок во всех этих случаях будет государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности.

Е.Г.

Какие органы уполномочены выступать от имени государства и муниципальных образований как собственников земельных участков?

В земельных отношениях Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования выступают не только как носители властных полномочий на соответствующей

территории, но и как собственники земельных участков. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности; субъекты РФ – земельными участками, находящимися в их собственности; органы местного самоуправления – земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. В настоящее время управление и распоряжение федеральным имуществом, в том числе земельными участками, осуществляет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество). В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2004 г. № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом»¹ оно, в частности, осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных участков, находящихся в федеральной собственности и в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю); принимает решение о приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, при-

обретенные в собственность юридическими и физическими лицами, в случае приобретения объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности; осуществляет в порядке, установленном федеральными законами, разграничение государственной собственности на землю.

Указом Президента РФ «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» (в ред. Указа Президента РФ от 20 мая 2004 г. № 649, с изм., внесенными Указом Президента РФ от 15 марта 2005 г. № 295)¹ Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом переданы правоприменительные функции, функции по оказанию государственных услуг и по управлению имуществом упраздненного Министерства имущественных отношений РФ.

В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане (ст. 125 ГК РФ).

Российская Федерация и ее субъекты осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности. Непосредственно же владеют и пользуются такими участками юридические лица и граждане, которым находящиеся в государственной собственности

земельные участки предоставлены в пользование, пожизненное наследуемое владение и в аренду.

Когда государство (в лице Российской Федерации и ее субъектов) выступает в качестве собственника земельных участков, оно пользуется теми же правами и несет те же обязанности, что и другие собственники земельных участков. В соответствии со ст. 124 ГК РФ при заключении сделок с землей и в иных отношениях, регулируемых гражданским законодательством, Российская Федерация и ее субъекты выступают на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

Е.М.

По какому принципу земли, до сих пор находившиеся в государственной собственности, делятся на собственность Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований?

Земельный кодекс выделяет три способа возникновения права государственной и муниципальной собственности на землю.

1. Специальное указание в федеральном законе на принадлежность земельных участков.

Таким федеральным законом, которым установлены основные критерии отнесения земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности, является Федеральный закон от 25

октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Статьей 3.1 этого Закона, введенной Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ, установлены следующие признаки, по которым определяется принадлежность земельных участков одному из указанных субъектов права собственности:

а) право собственности на здания, строения, сооружения, которыми занят данный земельный участок: если они находятся в собственности Российской Федерации, то и земельный участок относится к федеральной собственности, если в собственности субъектов РФ – то к собственности субъектов, а если в собственности соответствующих муниципальных образований, то земельные участки, соответственно, находятся в собственности населенных пунктов, городских округов, муниципальных районов;

б) земельные участки были предоставлены соответствующим органам власти и созданным ими предприятиям, организациям:

земельные участки, предоставленные органам государственной власти РФ, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти, относятся к федеральной собственности;

земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным пред-

приятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ, относятся к собственности субъектов РФ;

земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления, относятся к собственности населенных пунктов, городских округов, муниципальных районов;

в) отнесение земель и земельных участков к соответствующей собственности федеральными законами, а в отношении муниципальной собственности – также принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ.

Например, Федеральный закон от 19 июля 1998 г. № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» в ст. 13 установил, что исключительно к федеральной собственности относится государственная наблюдательная сеть, в том числе отведенные под нее земельные участки и части акваторий.

2. Возникновение права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.

Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ отменен Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на зем-

лю», который предусматривал в качестве основания государственной регистрации права собственности на земельные участки Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю. Указанные перечни земельных участков готовились в соответствии с утвержденными постановлением Правительства РФ от 4 марта 2002 г. № 140¹ Правилами подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, Минимуществом России совместно с другими федеральными органами исполнительной власти по каждому муниципальному образованию отдельно по собственности Российской Федерации, собственности субъектов РФ и собственности муниципальных образований и утверждались распоряжением Правительства РФ. Был принят ряд подобных распоряжений, касающихся федеральной собственности, например распоряжение от 17 марта 2003 г. № 339-р «Об утверждении перечней земельных участков, расположенных на территориях Республики Мордовия, Удмуртской Республики, Владимирской, Калининградской, Кировской, Новгородской, Орен-

¹ В настоящее время утратило силу.

бургской, Тамбовской областей, на которые у Российской Федерации возникает право собственности». В соответствии с Законом о введении в действие Земельного кодекса такие акты Правительства РФ, изданные до 1 июля 2006 г., являются основанием для государственной регистрации права собственности соответственно Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на такие земельные участки.

3. Приобретение земельных участков Российской Федерацией, ее субъектами или муниципальными образованиями земельных участков в результате сделок у граждан, юридических лиц, других субъектов РФ, муниципальных образований, получение их от граждан в порядке наследования и по другим гражданско-правовым основаниям. В государственную или муниципальную собственность поступают земельные участки, выкупленные у собственников для государственных (муниципальных) нужд (ст. 49 ЗКРФ), конфискованные (ст. 50), реквизируемые (ст. 51). Государственной собственностью становятся земли, национализированные в установленном порядке (ст. 235 ГК РФ), муниципальной собственностью – бесхозные земельные участки (ст. 225 ГК РФ).

Е.М.

Какие земельные участки не могут быть предоставлены в частную собственность (собственность граждан

или юридических лиц)?

Прежде всего напомним, что, согласно ст. 15 ЗК РФ, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Кодексом специально подчеркивается, что граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

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 РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

В собственности граждан и юридических лиц не могут находиться земельные участки, изъятые или ограниченные в обороте в соответствии со ст. 27 ЗК РФ. Указанной статьей установлено, что земельные участки, отнесен-

ные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Изымаются из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ);

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций Федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные

образования;

8) исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции РФ и Министерства внутренних дел РФ;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п. 4 ст. 27;

6) не указанные в п. 4 ст. 27 в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Пункт 4 ст. 27 ЗК РФ устанавливает закрытый перечень земельных участков, изъятых из оборота. Это означает, что иными нормативными актами, в том числе федеральными законами, не могут быть установлены иные виды земельных участков, изъятых из оборота, в сравнении с уже указанными.

При этом к земельным участкам, изъятым из оборота, отнесены в первую очередь государственные природные заповедники и национальные парки, как особо охраняемые природные территории, находящиеся в федеральной собственности. Согласно ст. 95 ЗК РФ в случаях, предусмотренных

федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Кроме того, изъятыми из оборота являются земли, на которых расположены объекты, обеспечивающие государственную безопасность и оборону, а также объекты атомной промышленности государства.

Поскольку размещение перечисленных объектов является основанием для изъятия соответствующих земель из оборота, следует считать, что за прекращением (ликвидацией) данных объектов в установленном порядке должно следовать снятие запрета на оборот земельных участков.

Земельные участки, указанные в п. 5 ст. 27 ЗК РФ, могут быть включены в оборот при соблюдении условий, установленных специальным законодательством, в зависимости от категории земель, либо, как и в указанном ранее п. 4 той же статьи, в зависимости от объекта недвижимости, расположенном на этом земельном участке.

Е.Г.

Что такое ограничение оборотоспособности земельных участков?

Статьей 27 ЗК РФ устанавливаются определенные требования к оборотоспособности и, соответственно, обороту земельных участков. При этом, согласно данной статье, земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота,

не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Под оборотоспособностью земельного участка, согласно ст. 129 ГК РФ, установившей общее понятие оборотоспособности гражданских прав, следует понимать возможность участка свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте. Соответственно, ограничением оборотоспособности является законодательно установленное ограничение при отчуждении или переходе земельного участка в порядке указанного выше универсального правопреемства.

При этом земельные участки, изъятые из оборота, в соответствии с указанной статьей ГК РФ должны быть прямо указаны в законе, а земельные участки, ограниченные в обороте (ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом. И в соответствии с ч. 3 ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Таким образом, ограничение, изъятие из оборота, а также

допущение к обороту земельных участков должны быть урегулированы земельным законодательством, а именно Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами. К таким федеральным законам прежде всего следует отнести те из них, которые устанавливают особые требования к обороту иной прочно связанной с землей недвижимости, и прежде всего природных объектов. В данном случае следует иметь в виду Лесной кодекс РФ, который устанавливает, что лесной фонд РФ находится в федеральной собственности; Водный кодекс РФ, которым определено, что большинство водных объектов находится в собственности государственной. Упомянутые нормы данных федеральных законов существенно ограничивают в обороте земельные участки, на которых расположены эти объекты недвижимости.

Из общего положения об оборотоспособности земельных участков исходит и ст. 260 ГК РФ, которая устанавливает, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.

Е.Г.

Ограничено ли законом количество земельных участков, которые могут находиться в собственности одного гражданина или юридического лица?

Согласно п. 2 ст. 213 ГК РФ количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В настоящее время земельным законодательством установлены ограничения только в отношении участков земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (п. 2 ст. 4) максимальный размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта РФ. Этот размер не может быть менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Следует обратить внимание на то, что данное правило не распространяется:

на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями, – поскольку на них не распространяется действие данного Закона (абз. 2 п. 1 ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

земли сельскохозяйственного назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, защитной древесно-кустарниковой растительностью и замкнутыми водоемами, – поскольку в тексте Закона речь идет только о сельскохозяйственных угодьях. Сельскохозяйственные угодья – это лишь часть (хотя и основная) земель сельхозназначения. Они представляют собой земли, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).

Что касается земельных участков из иных категорий земель, то они могут находиться в собственности гражданина или юридического лица независимо от их площади и стоимости.

Е.М.

Могут ли иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица иметь в собственности земельные участки на территории Российской Федерации?

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут приобретать в собственность расположенные на территории РФ земельные участки, однако на этот счет существует несколько исключений.

В соответствии с п. 3 ст. 15 ЗКРФ 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 РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

Закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации» включает в пределы приграничной территории пограничную зону, российскую часть вод пограничных рек, озер и иных водоемов, внутренних морских вод и территориального моря РФ, где установлен пограничный режим, пункты пропуска через Государственную границу, а также территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон, особо охраняемых природных территорий, прилегающих к Государственной границе, пограничной зоне, берегам пограничных рек,

озер и иных водоемов, побережью моря или пунктам пропуска. Указом Президента РФ (который пока не принят) будут утверждены перечни, включающие в себя наименования конкретных территорий из названных выше, на которых запрещается предоставление иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельных участков в собственность.

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в п. 5 ст. 3 закрепил, что до установления Президентом РФ указанного перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на таких территориях (т. е. на всех приграничных территориях), в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № Ю1-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Иными словами, в собственность участки земель сельскохозяйственного назначе-

ния указанным лицам не могут быть предоставлены. Следует обратить внимание на то, что в данном Законе речь идет не только об иностранных юридических лицах, но и о тех юридических лицах, в которых доля иностранного капитала составляет более чем 50 %.

Указанные юридические лица включены в государственный реестр коммерческих организаций с иностранными инвестициями, зарегистрированных на территории РФ и, соответственно, в сводный государственный реестр аккредитованных на территории РФ представительств иностранных компаний, который ведет Государственная регистрационная палата при Минюсте России. Соответствующие данные о долях в уставном капитале должны содержаться в их учредительных документах.

Других ограничений законодательством в настоящее время не установлено, однако они могут быть введены федеральными законами в соответствии с приведенной выше статьей Земельного кодекса.

Необходимо также отметить, что иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату (п. 5 ст. 28 ЗК РФ). Например, если иностранный гражданин использует земельный участок, предоставленный ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, он не имеет права на бесплатное переоформление его в собственность в порядке ст. 20 ЗК РФ, но может взять его

в аренду или приобрести в собственность за установленную плату.

Е.М.

Каковы особые правила приобретения прав на землю иностранными субъектами?

В соответствии со ст. 5 ЗК РФ права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами.

При этом статья 15 ЗК РФ определяет, что 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 РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

Одним из существенных условий участия иностранных субъектов в земельных отношениях является условие, установленное ст. 28 ЗК РФ, в соответствии с которым иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом РФ.

Таким образом, земельные участки могут быть предостав-

лены иностранным субъектам в собственность или в аренду, если федеральными законами не установлено иное.

Так, согласно ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Таким образом, продать данным лицам земельные участки, оборот которых регулируется настоящим Законом, собственники не вправе. Статьей 4 этого Закона установлено ограничение, согласно которому не допускаются сделки с земельными участками, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным указанной статьей.

Для целей, связанных со строительством, земельные участки предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии со ст. 30 ЗК РФ, на основании которой участки предоставляются этим субъектам в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 и п. 4 и 5 ст. 28 ЗК РФ.

Некоторые правила для приобретения земельных участ-

ков иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами определены также ст. 35, 36 ЗК РФ. Согласно данным статьям эти лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, в том числе находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 и п. 4 и 5 ст. 28 ЗК РФ.

Президент РФ может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется. Новой нормой уточняется размер земельного участка, переходящего к приобретателю недвижимости, а также определяется, что с приобретением права собственности на недвижимую вещь к собственнику переходит не право пользования земельным участком, как ранее, а то право, на основании которого участок использовался прежним собственником.

Е.Г.

Глава 2

Иные, кроме собственности, права на земельные участки (пожизненное наследуемое владение земельными участками, постоянное бессрочное пользование и безвозмездное срочное пользование земельными участками, аренда земельных участков)

Может ли коммерческая организация получить земельный участок в постоянное бессрочное пользование?

Статья 20 ЗК РФ в п. 1 устанавливает исчерпывающий перечень видов юридических лиц, которым с момента вступления в силу ЗК РФ могут предоставляться земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование. Из коммерческих организаций в этот список входят только федеральные казенные предприятия. Они представляют собой унитарные

предприятия, основанные на праве оперативного управления, созданные по решению Правительства РФ на базе имущества, находящегося в федеральной собственности. Этим федеральные казенные предприятия отличаются от иных унитарных предприятий, создаваемых по решению уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления и основанных на праве хозяйственного ведения.

Из некоммерческих организаций правом получения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование располагают только государственные и муниципальные учреждения.

Учреждением, по ГК РФ, признается организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично. Учредителями некоммерческой организации в форме учреждения в зависимости от целей ее создания могут быть как физические и юридические лица, так и государство и муниципальные образования. Только государственные и муниципальные учреждения могут получать земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование.

В пункте 1 ст. 20 названы также органы государственной власти и органы местного самоуправления. Известно, что гражданская дееспособность Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований осуществляется че-

рез их органы. Так, в систему федеральных органов исполнительной власти входят Правительство РФ, федеральные министерства, федеральные агентства и федеральные службы. Система органов субъекта РФ определяется его конституцией или уставом. Эти органы имеют право выступать от имени Российской Федерации, субъекта РФ в отношениях, регулируемых гражданским законодательством. Однако, как юридические лица, они представляют собой чаще всего также государственные (или, соответственно, муниципальные) учреждения и в качестве таковых получают земельные участки.

Все остальные юридические лица, если они получили земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование до вступления в силу Земельного кодекса, обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести земельный участок в собственность до 1 января 2010 г.

Исключение сделано только в отношении садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан: Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» внесены изменения в Закон о введении в действие Земельного кодекса, согласно которым правила п. 2 ст. 3 этого Закона (в том числе об обязательном сроке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования землей для юридических лиц, которые по Земельно-

му кодексу не могут обладать этим правом) не распространяются на указанные объединения и на организации, при которых такие объединения были созданы или организованы до вступления в силу Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Е.М.

Обязан ли гражданин переоформить свои права на земельный участок, предоставленный ему в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование?

С момента вступления в силу ЗК РФ земельные участки гражданам в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение не предоставляются. Данные права на землю, как не предусмотренные соответствующими статьями Земельного кодекса, подлежат переоформлению (п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), в соответствии со ст. 20 и 21 Кодекса граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, и граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность.

В Земельном кодексе используются термины «приобретение в собственность», «предоставление в собствен-

ность» (земельного участка). В данном случае приобретение осуществляется бесплатно, т. е. фактически имеет место предоставление участка в собственность, а именно переоформление прав гражданина на данный земельный участок, который в свое время был ему предоставлен на законных основаниях по решению компетентного государственного органа в пользование или пожизненное наследуемое владение. На практике для данной процедуры также часто используется термин «приватизация», поскольку имеет место осуществляемая самим собственником передача имущества (земельного участка), находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан. Однако в соответствии со ст. 217 ГК РФ приватизацией является такая передача имущества, которая производится по законам о приватизации государственного или муниципального имущества, поэтому в рассматриваемом нами случае говорить о приватизации юридически неточно. Точно так же, как во время аграрной реформы производилась фактически приватизация земель колхозов и совхозов, однако законы того времени о приватизации на этот процесс не распространялись, он регулировался нормативными актами о реформировании сельскохозяйственных предприятий. Поэтому мы говорим о реорганизации, а не о приватизации.

В отличие от юридических лиц, для которых срок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды (либо приобретения земельного участ-

ка в собственность) ограничен 1 января 2010 г., оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), Таким образом, никаких отрицательных последствий для граждан, не переоформивших свои права, не возникнет, право пользования (пожизненного наследуемого владения) земельным участком не будет аннулировано. И Гражданский, и Земельный кодексы рассматривают право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненное наследуемое владение среди других прав на земельные участки, подробно регламентируя права и обязанности землевладельцев и землепользователей.

Однако следует иметь в виду, что в интересах каждого гражданина, имеющего право на бесплатное получение используемого им земельного участка в собственность, осуществить это право. Определенного срока на проведение переоформления не установлено в связи с очень большим количеством граждан, обращающихся по этому поводу. Ведь практически все граждане, использующие в тех или иных целях земельные участки, получали их в свое время во владение или пользование. Кроме того, у многих возникают сложности со сбором необходимых документов, иногда необходимо бывает восстановление утраченных правоустанавлива-

ющих документов, иногда решения компетентных органов по поводу предоставления участка во владение или пользования участком бывают оспорены, иногда долго длятся судебные разбирательства по поводу наследования земельного участка, принадлежавшего на праве пожизненного наследуемого владения, и т. д. Но, тем не менее, все граждане должны в конце концов произвести указанное переоформление, тем более что это отвечает, как уже было сказано, в первую очередь их интересам.

Дело в том, что только обладание земельным участком на праве собственности предполагает возможность в полном объеме и по своему усмотрению осуществлять права владения, пользования и распоряжения земельным участком. Все иные права на землю предполагают некоторые ограничения в осуществлении этих прав. Земельные участки, предоставленные в пользование или пожизненное наследуемое владение, находятся в чьей-либо собственности – государства или муниципального образования, юридического или физического лица. В соответствии со ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом или договором.

До введения в действие нового Земельного кодекса земле-владельцы и землепользователи имели право с согласия соб-ственника распоряжаться земельным участком путем сдачи его в аренду или передачи в безвозмездное срочное пользо-вание. Соответствующая норма содержится и в ст. 270 ГК РФ. Однако Земельный кодекс четко придерживается иной, новой для нашего законодательства концепции: земельные участки могут быть предоставлены в аренду только их соб-ственниками (см. п. 2 ст. 22 ЗК РФ). Также отныне не допус-кается внесение права постоянного (бессрочного) пользова-ния земельным участком в уставные (складочные) капиталы коммерческих и некоммерческих организаций.

У граждан, обладающих правом пожизненного наследу-емого владения земельным участком, существует правомо-чие, которое объединяет их с собственниками: право пере-дачи земельного участка по наследству. Однако необходи-мо иметь в виду, что в связи с наследованием земельного участка, принадлежащего на праве пожизненного наследуе-мого владения, могут возникнуть некоторые проблемы.

Так, поскольку, в отличие от права общей собственности, права общего владения законодательством не предусмотре-но, то в случае, если наследников права пожизненного на-следуемого владения несколько, а участок по каким-либо причинам разделу не подлежит (неделимый земельный уча-сток), приходится в каждом конкретном случае решать во-прос о переходе права пожизненного наследуемого владе-

ния земельным участком к одному из наследников и выплате остальным компенсации их доли.

Необходимо также отметить, что, если право постоянно-го (бессрочного) пользования земельным участком будет в дальнейшем сохраняться (только для определенных, установленных законом, категорий юридических лиц), то право пожизненного наследуемого владения постепенно сойдет на нет, т. к. заново земельные участки на этом праве больше не предоставляются. Еще в 1993 г. после принятия новой Конституции РФ Президент РФ Указом от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» отменил статьи Земельного кодекса, посвященные пожизненному наследуемому владению. Таким образом, этот вид права на землю, введенный еще в самом начале эпохи перестройки как «компромиссный», переходный к праву частной собственности на землю, был признан несоответствующим конституционным нормам.

Гражданам следует использовать предоставленное законом право оформить право собственности на земельный участок. Однако каждый гражданин имеет право бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок только однократно. Поэтому если у данного гражданина имеется в пользовании еще и другой участок, в отношении второго участка он может:

- 1) отказаться от права пользования в порядке, предусмотренном ст. 53 ЗК РФ;
- 2) взять этот земельный участок в аренду;
- 3) приобрести его в собственность, но уже за установленную плату.

Е.М.

В чем состоит упрощенный порядок переоформления прав на земельные участки и на какие случаи он распространяется?

Религиозные организации, кроме того, могут по своему желанию переоформить права на земельный участок на право безвозмездного срочного пользования до 1 января 2008 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ, в соответствии с которой таким организациям, имеющим на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями;

2) принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

3) государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Однако введенный названным выше Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ упрощенный порядок переоформления прав на земельные участки предусматривает, что не требуется принятия решений о предоставлении в собственность граждан земельных участков для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Государственная регистрация права собственности на такие осуществляется непосредственно, т. е. без процедуры принятия решения соответствующим органом, в следующих двух случаях:

1) если указанный земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, то гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность;

2) если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему для указанных выше целей, не указано право, на котором предоставлен такой

земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В обоих случаях соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (вред. Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ) основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанные земельные участки является документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок:

акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

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

выдаваемая органом местного самоуправления выписка

из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства).

Обязательным приложением к такому документу является кадастровый план соответствующего земельного участка. При этом государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок осуществляется также в случае, если сведения о его площади, содержащиеся в документе о праве на участок, не соответствуют данным кадастрового плана такого земельного участка.

Истребование у заявителя других, дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства не допускается.

Е.М.

Может ли арендатор отказаться от заключенного им договора аренды земельного участка, если условия договора оказались для него невыгодными?

Общий порядок заключения и расторжения договоров аренды урегулирован гражданским законодательством. Земельный кодекс устанавливает особенности его применения по отношению к земельным участкам.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ если в договоре не указан конкретный срок аренды, т. е. он заключен на неопределенный срок, то каждая из сторон (и арендодатель, и арендатор) вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (поскольку речь идет о недвижимом имуществе). Однако договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды – в этом случае он должен быть соблюден арендатором.

Если в договоре установлен срок аренды, то изменение или расторжение договора до истечения этого срока возможно по соглашению сторон (при условии, что в самом договоре или в законе нет указания на невозможность такого расторжения или изменения). Арендатор может обратиться к арендодателю с предложением изменить условия договора, например снизить арендную плату. Кстати, он имеет право потребовать от арендодателя уменьшения платы (п. 4 ст. 514 ГК РФ), если в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества (т. е. земельного участка) существенно ухудшились.

Если же соглашения не достигнуто, арендатор может обратиться с иском о расторжении договора в суд. Однако договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора только в строго определенных, установленных законом случаях. Согласно ст. 620 ГК РФ это следу-

ющие случаи (применительно к земельному участку).

1. Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями договора или назначением земельного участка.

Основная обязанность арендодателя по договору аренды земельного участка – предоставить арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора и целевому назначению земли, в установленный договором срок. Если этого сделано не было (например, арендатор не может начать использование участка, предназначенного для выращивания сельскохозяйственной продукции, потому что он занят принадлежащими арендодателю сараями, которые предполагалось снести, или завален стройматериалами), то арендатор вправе потребовать либо передачи участка в надлежащем состоянии и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (ст. 611 ГК РФ).

2. Переданный арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время его осмотра.

Например, на территории участка наблюдаются превышающие санитарные и экологические нормы шум, вибрация,

выбросы от автострад, промышленных предприятий; участок заболочен, почва истощена и т. д. Возникающие в таких случаях вопросы решаются в соответствии со ст. 612 ГК РФ. Если такие недостатки были известны арендатору заранее, или они могут быть обнаружены при осмотре участка, или арендодатель сам оговорил их наличие при заключении договора, то он не отвечает за эти недостатки. Во всех остальных случаях арендодатель несет ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, даже если он и сам не знал о них. Тогда арендатор вправе по своему выбору потребовать досрочного расторжения договора, или снижения арендной платы, или, если недостатки земельного участка можно устранить, безвозмездного устранения недостатков арендатором, или устранить их сам, потребовав возмещения понесенных в связи с этим расходов или непосредственно удержав сумму расходов из арендной платы. Кроме того, если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3. Арендодатель не проводит мероприятий по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв, если по договору аренды они составляют его обязанность, в установленные договором или иные разумные сроки.

4. Земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Такое может произойти, если, например, земельный участок подвергся радиоактивному или химическому загрязнению вследствие аварии на расположенном поблизости промышленном объекте.

В конкретном договоре аренды могут содержаться и иные основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Если же ни одно из названных условий не присутствует, арендатор не может отказаться от договора. В случае невнесения в установленные сроки обусловленной договором арендной платы арендатор будет нести ответственность, которая предусмотрена договором.

Любой договор, в том числе договор аренды земельного участка, может быть изменен или расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ): когда обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Е.М.

Каковы особенности заключения и исполнения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

Одной из основных особенностей такого договора является то, что арендная плата по отдельным видам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается актами органов государственной власти или, соответственно, органов местного самоуправления. При этом общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. В отдельных случаях по поручению Правительства РФ ставки арендной платы утверждаются федеральными государственными органами: например, постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2006 г. № 264² поручено Министерству экономического развития и торговли РФ по согласованию с

Министерством финансов РФ и Министерством транспорта РФ утвердить ставки арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», по субъектам РФ, исходя из среднего показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по субъектам РФ, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – среднего показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответственно в Московской и Ленинградской областях, и необходимости сохранения раз-

² СЗ РФ. 2006. № 19. Ст. 2086.

мера арендных платежей за указанные земельные участки, уплаченных открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» в 2005 году³. Этим же постановлением установлено, что при определении размера ежегодных арендных платежей за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», ставки арендной платы за указанные земельные участки подлежат индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ⁴ в ст. 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса РФ, порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В отдельных случаях размер арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государствен-

³ Соответствующие ставки утверждены приказом Минэкономразвития России от 4 декабря 2006 № 396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», по субъектам Российской Федерации» // БНАФОИВ. 2007. № 5.

⁴ СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4009.

ной или муниципальной собственности, регулируется непосредственно Земельным кодексом РФ. Так, в соответствии с п. 2.1 ст. 30 этого Кодекса размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставляемый для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, определяется в размере земельного налога, установленного законодательством РФ за соответствующий земельный участок.

Основанием для заключения договора аренды участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

ЗК РФ детально урегулирован порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (подробнее см. гл. 3 настоящей книги). Этот порядок различается в зависимости от целей аренды и от того, кто является потенциальным арендатором – гражданин или юридическое лицо. Соответственно выделяется порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- 1) для строительства: без предварительного согласования

мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов (ст. 30);

2) для жилищного строительства (ст. 30.1);

3) для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства (ст. 30.2);

4) гражданам для целей, не связанных со строительством (ст. 34);

5) участков, на которых расположены здания, строения, сооружения (ст. 36).

Земельным кодексом (п. 9 ст. 22) установлено, что досрочное расторжение заключенного на срок более чем пять лет договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором. В соответствии со ст. 450 ГК РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. А статьей 619 ГК РФ определены случаи, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя. Все они в принципе и представляют собой существенное нарушение договора арендатором. Применительно к земельным участкам это случаи, когда арендатор:

пользуется участком с существенным нарушением усло-

вий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает состояние земельного участка; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

не производит обусловленных законом или договором работ по поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии (например, мелиоративных, агротехнических и иных мероприятий).

Е.М.

В каких случаях по истечении срока аренды арендатор может рассчитывать на заключение договора аренды земельного участка на новый срок?

По общему правилу ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Однако ст. 22 ЗК РФ устанавливает несколько исключений из этого правила. Так, преимущественное право аренды земельного участка имеют собственники зданий, строений и сооружений, находящихся на чужом земельном участке (п. 3 ст. 35 ЗК РФ) и на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности (п.

1 ст. 36 ЗК РФ). В любом случае, если на сдаваемом в аренду земельном участке (независимо от того, находится он в государственной, муниципальной или частной собственности) находится здание, строение, сооружение, то его собственник (если, конечно, он сам не является собственником земельного участка) имеет первоочередное право, в том числе по отношению к предыдущему арендатору, на получение данного участка в аренду.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.