



**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Омский государственный аграрный университет
им. П.А. Столыпина»**

«Виды прав на землю»

**Старший преподаватель
кафедры землеустройства
Карпова О.А**



Виды прав на землю

Права на землю	
Вещные права	Обязательственные права
право собственности	право аренды земельного участка
право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком	право безвозмездного пользования земельным участком
право пожизненного наследуемого владения земельным участком;	
право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	

Объект прав на землю

Земельный участок - недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.



Субъекты прав на землю

- граждане
- юридические лица,
- Российская Федерация,
- субъекты Российской Федерации
- муниципальные образования



Возникновение прав

Права на земельные участки возникают только после государственной регистрации этих прав.





Содержание права собственности

Право собственности на землю — это урегулированные нормами права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

Право собственности на землю в субъективном смысле — совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей.

ПРАВОМОЧИЯ СОБСТВЕННИКА

ВЛАДЕНИЕ

закрепленная законом возможность фактически обладать земельным участком

ПОЛЬЗОВАНИЕ

ВОЗМОЖНОСТЬ ИЗВЛЕЧЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ СВОЙСТВ ЗЕМЛИ:
размещать на ней постройки и сооружения, выращивать сельскохозяйственную продукцию, получать доход и т. д.

РАСПОРЯЖЕНИЕ

возможность определения юридической судьбы земельного участка (*дарить, продавать, обменивать, завещать, и т. д.*)

Формы собственности

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в

- частной,
- государственной,
- муниципальной

и иных формах собственности.



Государственная собственность на землю

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований (п. 2 ст. 214 ГК РФ, п. 1 ст. 16 ЗК РФ).

**Собственность
РФ
(федеральная)**

**Собственность
субъектов РФ**

Федеральная собственность



В Федеральной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми **федеральными законами**

которые приобретены РФ по основаниям, предусмотренным **гражданским законодательством.**

право собственности РФ на которые возникло **при разграничении государственной собственности на**



Государственная собственность на землю

Разграничение – процесс отнесения неприватизированных земель к федеральной, региональной или муниципальной собственности

Основы разграничения государственной собственности на землю заложены в **ст. 3.1 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»**.



Государственная собственность на землю

В целях разграничения государственной собственности на землю к **федеральной собственности** относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;



Государственная собственность на землю

В целях разграничения государственной собственности на землю к **федеральной собственности** относятся:

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



Государственная собственность на землю

В целях разграничения государственной собственности на землю к **федеральной собственности** относятся:

- земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук;
- земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании "Российские автомобильные дороги"
- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

Собственность субъектов РФ



В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки::

которые признаны таковыми **федеральными законами**

которые приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным **гражданским законодательством**

право собственности субъектов РФ на которые возникло **при разграничении государственной собственности на землю**

которые **безвозмездно переданы** субъектам РФ из федеральной собственности



Государственная собственность на землю

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;
- земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

Муниципальная собственность

Муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям

(п. 1 ст. 215 ГК РФ)





Право муниципальной собственности на землю

Муниципальное образование - городское или

сельское поселение, муниципальный район,

городской округ, городской округ с внутригородским

делением, внутригородской район либо

внутригородская территория города федерального

значения;



Муниципальная собственность на землю

Управляют муниципальной
собственностью органы местного
самоуправления.

Вопросы муниципальной собственности
регулируются также Федеральным законом

**№ 131-ФЗ «Об общих принципах организа
ции местного самоуправления в
Российской Федерации»**

Право муниципальной собственности

В муниципальной **собственности** находятся земельные участки:

которые признаны таковыми **федеральными законам и законами субъекта** Российской Федерации

которые приобретены по основаниям, предусмотренным **гражданским законодательством**

право муниципальной собственности, на которые возникло при **разграничении** государственной собственности на землю;

которые **безвозмездно переданы в муниципальную собственность** из федеральной собственности



Государственная собственность на землю

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые **не разграничена**, осуществляется **органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.**

(ст. 3.3 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».)

Право частной собственности на земельные участки

Собственностью граждан и юридических лиц (*частной собственностью*) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.



- (ст. 15 ЗК РФ)

Право частной собственности землю





Право частной собственности на землю

Ограничения для иностранцев:

- 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.**

(ст. 3 ФЗ от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения »);



Право частной собственности на землю

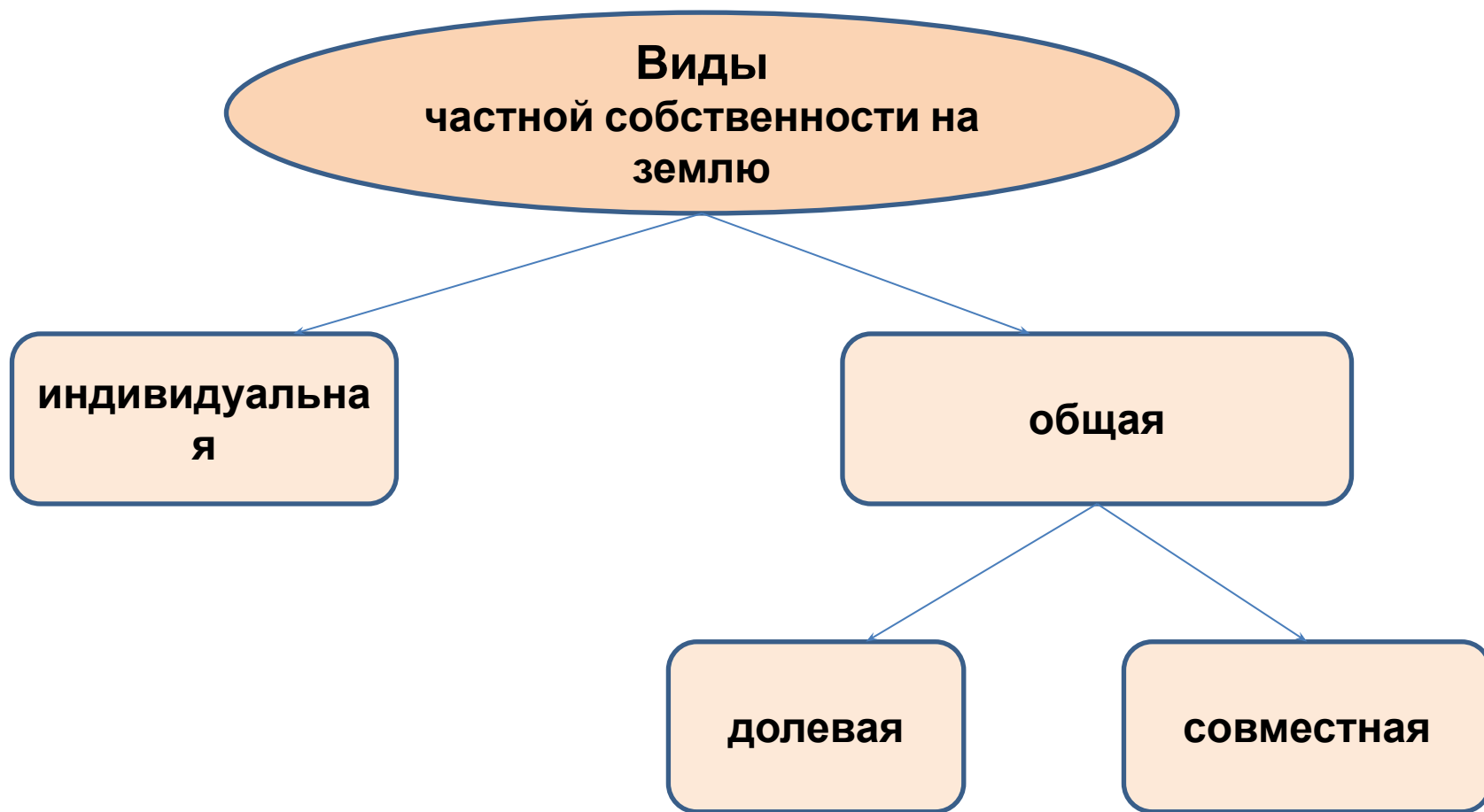
Ограничения для иностранцев:

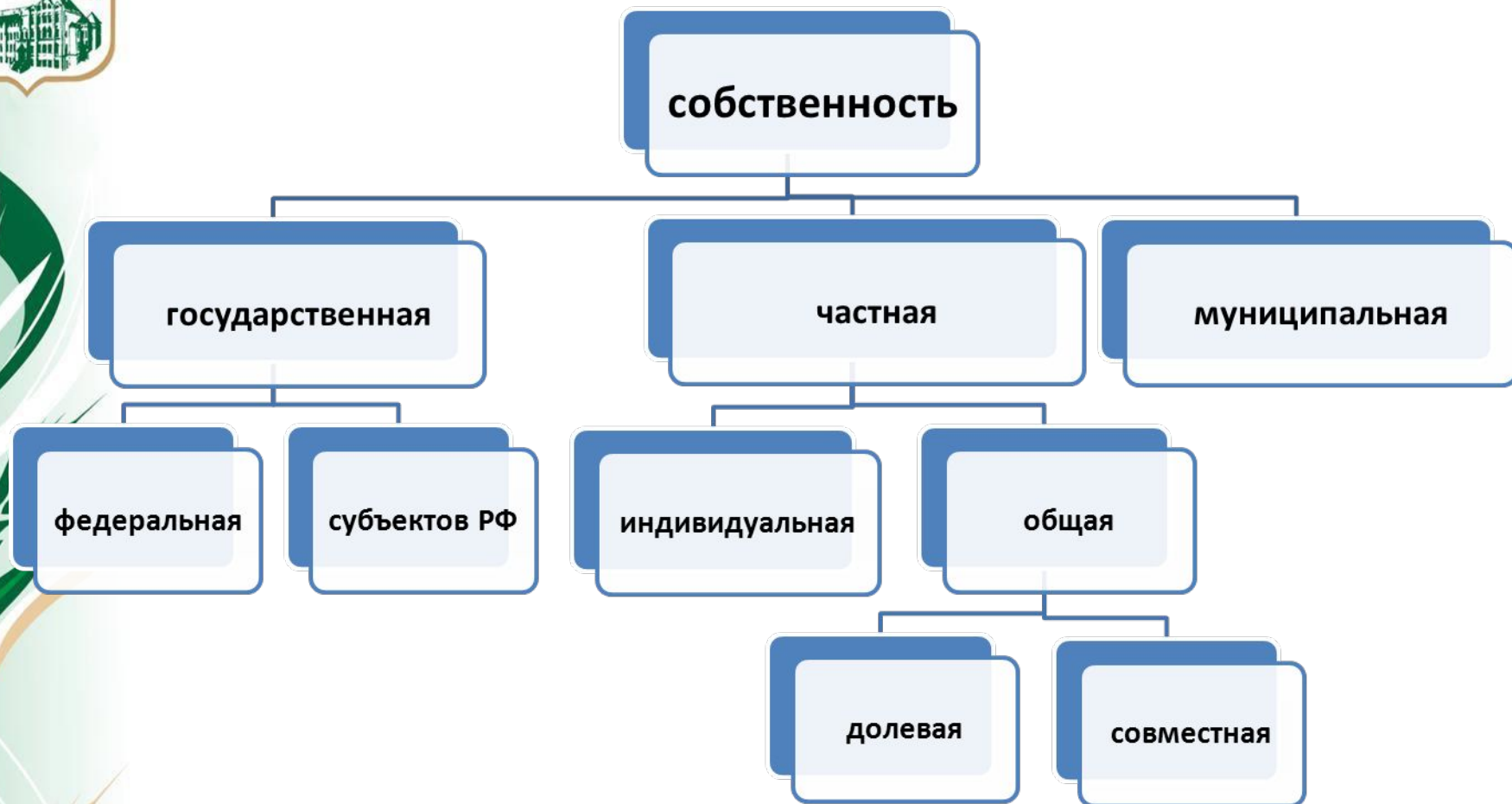
- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися **на приграничных территориях, перечень** которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами;

(п. 5 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»).

Перечень установлен **Указом Президента РФ от 09.01.2011, № 26**

Право частной собственности землю







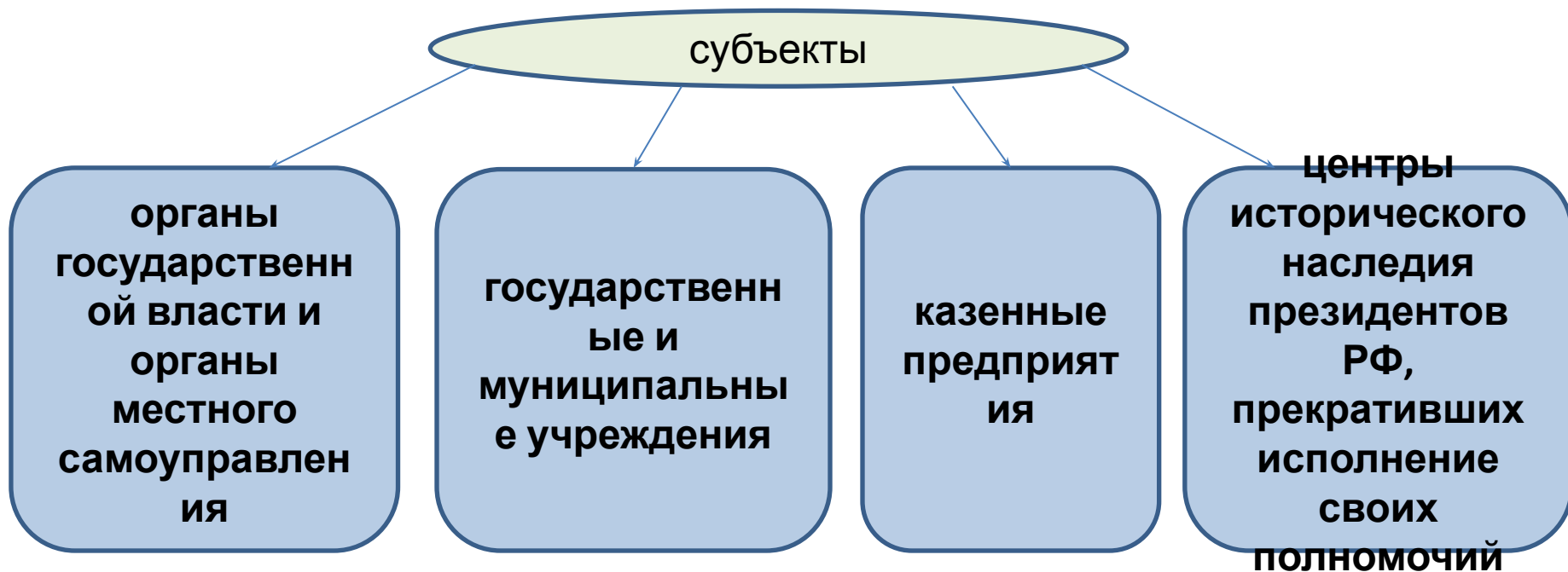
Право постоянного (бессрочного) пользования

Может возникнуть только в отношении земель, находящихся в **государственной или муниципальной собственности.**

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на **основании решения уполномоченного органа.**

Право постоянного (бессрочного) пользования

Земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности



(ст.39.9 ЗК РФ)

Право постоянного (бессрочного) пользования

Гражданам и частным юридическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование **не предоставляются**, но ранее предоставленные на этом праве земельные участки за ними сохраняются. Граждане и юридические лица, **не вправе распоряжаться** этими земельными участками.



Право постоянного (бессрочного) пользования

ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА

Граждане

Право сохраняется на бессрочной основе

Бесплатно переоформить право собственности

Заключить договор аренды



Юридические лица

Право сохраняется до 1 июля 2012 года

Выкупить земельный участок в собственность

Заключить договор аренды



Право постоянного (бессрочного) пользования

Граждане могут продолжать использовать участки на указанном праве, и их возможность переоформить его на **право собственности** сроком не ограничена.

Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на **право аренды** земельных участков или **приобрести** земельные участки в **собственность**;

Религиозные организации, кроме того, на право **безвозмездного пользования**

до 1 июля 2012 г.

(п.2. ст.3 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ»)



Право постоянного (бессрочного) пользования

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения **(линейные объекты)**,

- на право **аренды**,
- установить сервитуты в отношении таких земельных участков или
- приобрести такие земельные участки **в собственность до 1 января 2016 года.**

(п.2. ст.3 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ»)



Право постоянного (бессрочного) пользования

Нарушение установленных сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере **от 20 тысяч до 100 тысяч рублей,**

(ст. 7.34 КоАП РФ)

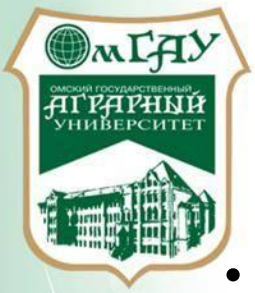


Право постоянного (бессрочного) пользования

Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками **сроком не ограничивается для:**

- садоводческих, огороднических и **дачных** некоммерческих объединений граждан,
- гаражных потребительских кооперативов

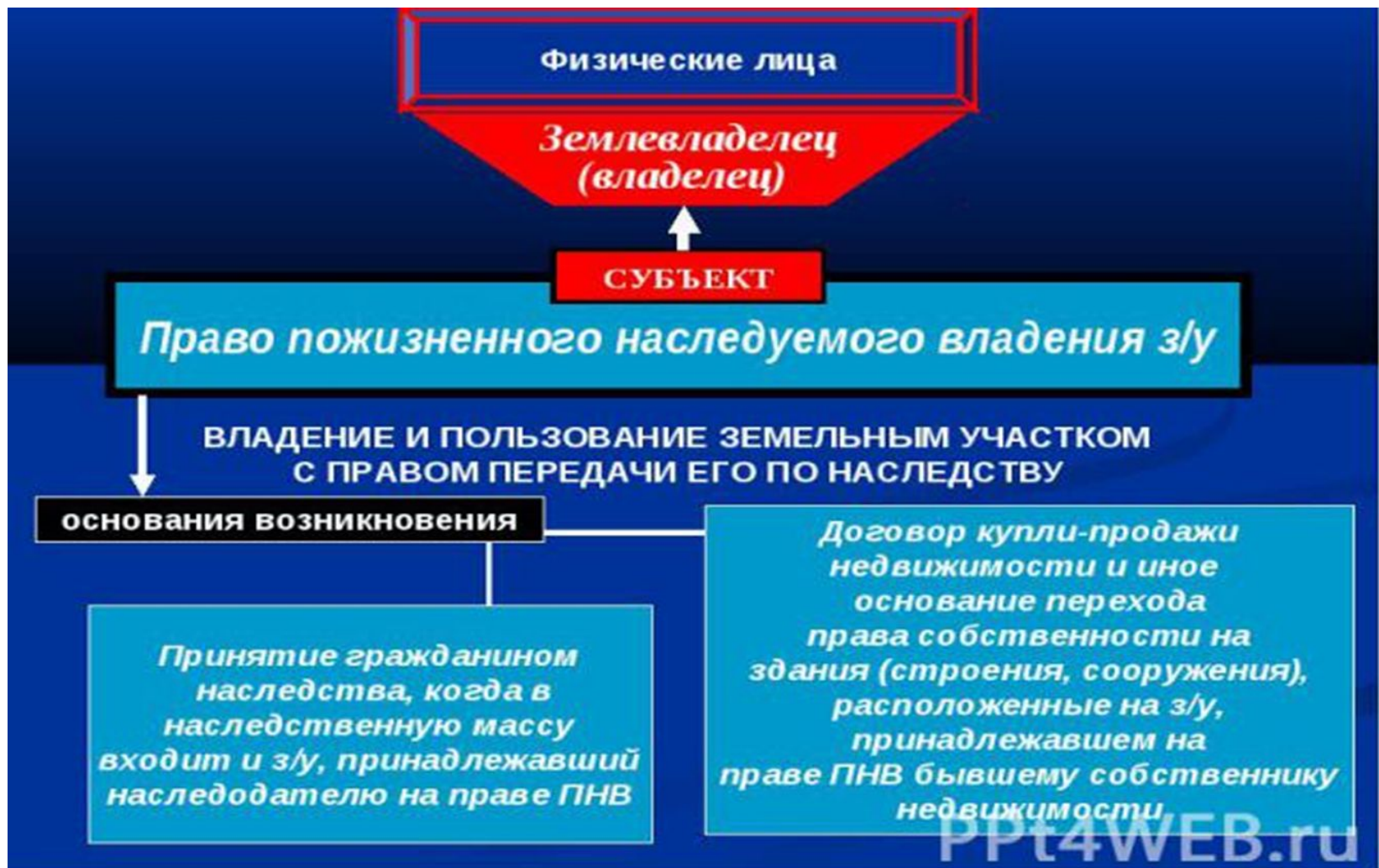
(ст.3 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ»)



Право пожизненного наследуемого владения

- Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, приобретенное гражданином до вступления в силу Земельного кодекса РФ, **сохраняется.**
- **Предоставление** земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после вступления в силу Земельного кодекса РФ **не допускается.**
- **Распоряжение** земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, **не допускается, за исключением перехода прав на участок в порядке наследования.**
- Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения по наследству производится на основании **свидетельства о праве на наследство.**

Право пожизненного наследуемого владения



Право пожизненного наследуемого владения



Землевладельцы могут **переоформить** свои земельные участки в **собственность** без каких либо ограничений по срокам



Аренда земельных участков

Аренда - это предоставление какого-либо имущества (земельного участка) во **временное пользование**, за **определенную плату** на основе **договора аренды**.

Арендные отношения оформляются **договором аренды**. Договор составляется **в письменной форме** и **подлежит государственной регистрации**, за **исключением** договоров краткосрочной аренды на срок **до одного года**.

Арендодателем может быть **собственник** земельного участка или **лица уполномоченные собственником**.

В аренду может быть сдан земельный участок **прошедший государственный кадастровый учет**.



Аренда земельных участков

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок **в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления**, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **на торгах**, проводимых в форме **аукциона**, за исключением случаев, предусмотренных **п. 2 ст. 39.6** Земельного кодекса РФ.

(37 случаев)



Аренда земельных участков

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. (ст. 610 ГК РФ).

Предельные сроки аренды земельных участков, находящихся в **государственной или муниципальной собственности** для различных целей определены в **п.8 ст. 39.8.** Земельного кодекса РФ.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.



Аренда земельных участков

- Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование земельным участком **(арендную плату)**.
- Порядок, размер, условия и сроки внесения арендной платы определяются **договором аренды**.
- В случае заключения договора аренды земельного участка, **находящегося в государственной или муниципальной собственности**, на аукционе размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется **по результатам этого аукциона**



Аренда земельных участков

Порядок определения **размера арендной платы** за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные **в аренду без торгов**, устанавливается:

- 1) **Правительством Российской Федерации** в отношении земельных участков, находящихся **в федеральной собственности**;
- 2) **органом государственной власти субъекта Российской Федерации** в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) **органом местного самоуправления** в отношении земельных участков, находящихся **в муниципальной собственности**.



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Собственник недвижимого имущества (земельного участка) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

(ст. 274 ГК РФ)

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (**сервитута**).



Проход к участку, устанавливаемый соглашением о сервитуте

(ст. 274 ГК РФ)

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Цели установления сервитутов



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

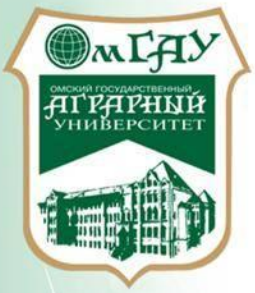




Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Сервитут может устанавливаться

- для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок,
- строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием,
- а также других нужд собственника недвижимого имущества, **которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.**



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Сервитут устанавливается по **соглашению** между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и **подлежит регистрации** в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается **судом** по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу,



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Публичный сервитут устанавливается **законом** или **иным нормативным правовым актом** Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов **общественных слушаний**.



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Могут устанавливаться **публичные сервитуты** для:

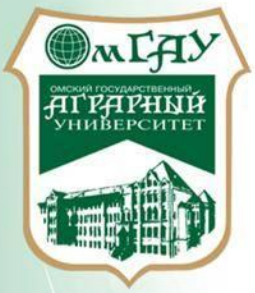
- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

(п.3 ст. 23 ЗК РФ)



Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Осуществление сервитута должно быть **наименее обременительным** для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, **вправе требовать соразмерную плату** от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, **его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установившего сервитут, соразмерную плату.**





Право безвозмездного пользования

В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) **находящиеся в государственной или муниципальной собственности**, на условиях и в порядке, которые установлены статьей **39.10** Земельного Кодекса, в том числе в виде служебного надела;
- 2) **находящиеся в собственности граждан или юридических лиц**, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

Право безвозмездного пользования

При безвозмездном пользовании земельные участки предоставляются **на срок**, установленный

- **законом** (для участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности),

- **договором** (для участков из земель, находящихся в частной собственности),

- **на период трудовых отношений** (служебные земельные участки)

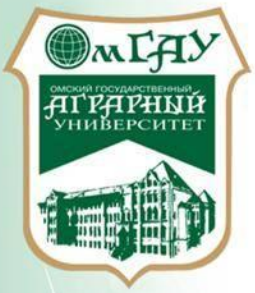




Право безвозмездного пользования

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

- 1) лицам, указанным в [пункте 2 статьи 39.9](#) Земельного Кодекса, **на срок до одного года;**
- 2) в виде служебных наделов работникам организаций в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 24](#) Земельного Кодекса, **на срок трудового договора**, заключенного между работником и организацией;
- 3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения **на срок до десяти лет;**
- б) гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, **на срок не более чем шесть лет;**
- 7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях **по специальностям**, установленным законом субъекта Российской Федерации, **на срок не более чем шесть лет;**



Право безвозмездного пользования

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе

- организаций транспорта,
- лесного хозяйства,
- лесной промышленности,
- организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства,
- государственных природных заповедников и национальных парков.