



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

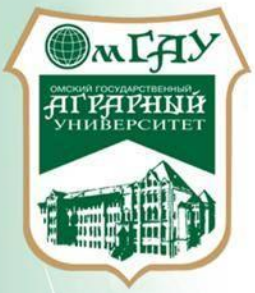
Тема: «Возникновение и прекращение прав на землю»

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



Возникновение прав

Права на землю возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и **подлежат государственной регистрации** в соответствии с Федеральным законом от «**О государственной регистрации недвижимости**» (01.01.2017)



Возникновение прав

Основания возникновения права **собственности** на землю:

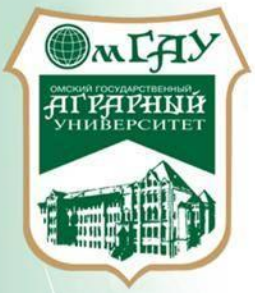
- решения органов государственной власти и органов местного самоуправления; **(Статья 39.5. ЗК РФ);**
- договоры и иные сделки с земельными участками;
- судебные акты;
- по основаниям допускаемым законом **(п.9.1 ст.3 «О введение в действие Земельного кодекса»)**
- приобретательная давность; **(ст. 234 ГК РФ);**



Возникновение прав

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу **в собственность бесплатно** на **основании решения уполномоченного органа** осуществляется в случае предоставления:

- 1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;
- 2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;
- 5) земельного участка **гражданину** по истечении **пяти лет** со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного Кодекса при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;
- 6) земельного участка **гражданам, имеющим трех и более детей**, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
- 9) земельного участка гражданину в соответствии с Федеральным законом № «О Дальневосточном гектаре»;



Возникновение прав

Специфические особенности различных видов сделок (**купля-продажа, ипотека, дарение, мена, аренда, рента, наследование и др.**) определены **ГК РФ** (ст. 454, 549, 550, 567-572, 1181, 1182 и др.), а также рядом федеральных законов, таких как Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ **«Об ипотеке (залоге недвижимости)»**, **«Закон об обороте земель сельхозназначения»**.

ЗК РФ установлены дополнительные особенности ряда земельно-правовых сделок: **купля-продажа и мена земельного участка — ст. 37, аренда земельного участка — ст. 22 и др.**



Возникновение прав

Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но **добросовестно, открыто и непрерывно владеющее** как своим собственным недвижимым имуществом в **течение пятнадцати лет** либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (**приобретательная давность**).

(ст.234 ГК РФ)



Возникновение прав

Условия, которые необходимо соблюсти для оформления права собственности по данному основанию:

- **Давность пользования** земельным участком – не менее пятнадцати лет.
- **Непрерывность** – земельный участок должен находиться во владении постоянно на всем указанном временном периоде. В то же время непрерывность учитывается при наследовании, если наследник продолжает владеть участком наследодателя.
- Участком владеет лицо, которое юридически **не является собственником**.
- **Открытость** – лицо, владеющее участком, осуществляет процесс пользования им открыто, то есть окружающие это видят.
- **Добросовестность** – пользования участком осуществляется без ущемления прав на него законного собственника.

Только соблюдение всех указанных условий дает возможность обратиться в суд с иском о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.



Прекращение прав

Законодательством установлен четкий перечень оснований прекращения прав на землю, не допускающий двусмысленного толкования.

Глава VII и **VII.1** Земельного кодекса РФ определяет основания, условия и порядок прекращения прав на землю.



Прекращение прав

В ст. 44 ЗК РФ указаны **основания прекращения права собственности** на земельные участки, а именно:

- **при отчуждении** собственником своего земельного участка другим лицам;
- **отказе** собственника от права собственности на земельный участок;
- **по иным основаниям**, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.

Права на земельные участки могут быть прекращены как в **добровольном**, так и в **принудительном порядке**.



Прекращение прав

Условия и порядок отказа собственника от права на земельный участок определены в **п.2 ст. 53 ЗК РФ.**

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется **посредством подачи** собственником земельного участка **заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав** на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.



Прекращение прав

Одним из оснований добровольного прекращения права собственности на земельный участок - это отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам по **договорам купли-продажи, мены, дарения, ренты.**

Порядок заключения таких договоров регламентируется гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных нормами земельно-правовых актов.

Земельное законодательство устанавливает условия и порядок отчуждения земельного участка с учетом ограничений его **оборотоспособности**, предусмотренных в **ст. 27 ЗК РФ.**

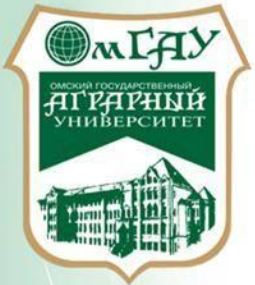


Прекращение прав

Основания **принудительного** изъятия земель **у собственника**

Принудительно права на земельный участок прекращаются в случаях:

- 1) изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд; **(Глава VII.1. ЗК РФ), (ст. 49 ЗК РФ)**
- 2) конфискации земельного участка; **(ст.50 ЗК.РФ)**
- 3) реквизиции земельного участка; **(ст.51 ЗК.РФ)**
- 4) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, ; **(ст. 284, 285 ГК РФ)**
- 5) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственника;
- 6) отчуждение земельных участков, которые в силу закона не могут принадлежать данному лицу.



Прекращение прав

(ст. 49 ЗК РФ) Изъятие земельных участков **для государственных или муниципальных нужд** осуществляется **в исключительных случаях** по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов :

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны страны и безопасности государства;
- объекты федерального транспорта,
- объекты связи федерального значения,
- объекты транспорта, связи регионального значения,



Прекращение прав

- объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты систем электро-, газоснабжения,
- объекты систем теплоснабжения,
- объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.



Прекращение прав

Статья 50. Конфискация земельного участка

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).



Прекращение прав

Статья 51. Реквизиция земельного участка

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка, или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

Прекращение прав

ГК РФ Статья 284. Изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению

*Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и **не используется по целевому назначению в течение трех лет**, если более длительный срок не установлен законом.*

В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Прекращение прав

ГК РФ Статья 285. Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства Российской Федерации

*Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок **используется не по целевому назначению** или его **использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.***

Прекращение прав

Статья 6. Принудительное изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения при неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации и особенности приобретения прав на такие земельные участки

*Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством РФ, повлекшим за собой **существенное снижение плодородия почв земель с/х назначения или причинение вреда окружающей среде.***

- **Критерии** существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения установлены **Постановлением Правительством РФ №612 от 22.07.2011.**
- Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с ФЗ от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Прекращение прав

*Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если **в течение трех и более лет подряд** земельный участок **не используется** для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.*

Признаки** неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ устанавливаются **Постановлением Правительством РФ №369 от 23 апреля 2012г.

В указанный срок не включается срок, в течение которого земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Ст. 6 ФЗ Об обороте земель....



Прекращение прав

Основания прекращения **права постоянного (бессрочного) пользования** земельным участком, **права пожизненного наследуемого владения** земельным участком

- отказ землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 Кодекса;
- при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, (**пп.1 п.2 ст. 45 ЗК РФ**);
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.



Прекращение прав

Основания прекращения **аренды** земельного участка

- аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством;
- по инициативе арендодателя за ненадлежащее использование земельного участка (пп.1 п.2 ст. 45 ЗК РФ);

Основания прекращения **права безвозмездного пользования** земельным участком

1. По решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:
 - по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;
 - по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 ЗК РФ.
2. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в пунктах 3 и 4 ст. 47 ЗК РФ.



Прекращение прав

Основания прекращения **сервитута**

1. Сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
2. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.