

Тема 4.

Права на земельные участки, отличные от права собственности

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Права на ЗУ, отличные от права собственности:

- Право аренды земельного участка (ст. 22 ЗК РФ)
- Сервитут (ограниченное пользование чужим земельным участком) (ст. 23 ЗК РФ)
- Безвозмездное пользование земельным участком (ст. 24 ЗК РФ)
- Постоянное (бессрочное) пользование
- *Пожизненное наследуемое владение*

Аренда земельного участка

Нормативная база

Общие положения:

Глава 34 § 1 Гражданского кодекса РФ, ст. 606 – 625

Специальные нормы:

- ст. 22, 26, 39.6 – 39.8, 41, 42, 46 Земельного кодекса РФ
- Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».
- Распоряжение Росимущества от 6 июля 2004 г. № 104-р «Об утверждении примерной формы Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного Участка»

Аренда земельного участка

Понятие

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда земельного участка

Существенные условия договора

Объект договора

ст. 607 п. 4 ГК РФ

«В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие **определенно установить** имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а **соответствующий договор не считается заключенным.**

Размер арендной платы

ст. 22 п. 12 ЗК РФ

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка

Аренда земельного участка

Прочие условия договора

- Стороны (арендодатель/арендатор)
- Срок договора (ст. 610 ГК РФ, ст. 39.8 ЗК РФ)
- Права и обязанности (ст. 41,42 ЗК РФ)

Аренда земельного участка

Форма договора (ст. 609 ГК + п. 2 ст. 26 ЗК РФ)



+ Государственная регистрация

ОСОБЕННОСТЬ: Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок **менее чем один год, не подлежат государственной регистрации**

Аренда земельного участка

Расторжение договора



Аренда земельного участка

Расторжение договора

По требованию арендодателя (ст. 619 ГК РФ):

Если арендатор:

- пользуется ЗУ с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает ЗУ;
- более 2 раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату

+ п. 2 ст. 46 ЗК РФ + п. 2 ст. 45 ЗК РФ:

- если арендатор использует ЗУ с нарушением требований законодательства РФ (не по целевому назначению, существенно снижает плодородие земель с/х назначения, причиняет вред ОС окружающей среде; при порче земель; не выполняет обязанности по рекультивации земель; не использует ЗУ для с/х производства, жилищного/иного строительства в течение 3 лет
- при изъятии ЗУ для государственных или муниципальных нужд

Расторжение запрещено в период полевых сельскохозяйственных работ (если абз. 2 подп. 1 п. 2 ст. 45)

Аренда земельного участка

Расторжение договора

По требованию арендатора (ст. 620 ГК РФ):

- арендодатель не предоставляет ЗУ в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию;
- переданный арендатору ЗУ 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 осмотра ЗУ при заключении договора;
- ЗУ в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Сервитут

Нормативная база

Общие положения:

Ст. 274 – 276 Гражданского кодекса РФ

Специальные нормы:

-ст. 23, глава V.3, ст. 39.23 – 39.26 Земельного кодекса РФ

-Постановление Правительства РФ от 23 декабря 2014 г. № 1461
«Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности»

Сервитут

Суть



Собственник ЗУ вправе требовать от собственника соседнего ЗУ предоставления права ограниченного пользования соседним участком (ст. 274 ГК РФ).



Сервитут –
право ограниченного пользования
чужим земельным участком

Сервитут

Виды

Частный

Публичный

- проход/проезд через ЗУ;
- ремонт коммунальных, инженерных линий/сетей, объектов транспорта;
- размещение межевых и геодезических знаков;
 - проведение дренажных работ;
 - забор воды, водопой;
- прогон/выпас скота, сенокошение;
- в целях охоты, рыболовства, рыбоводства;
 - проведение изыскательских, исследовательских и других работ

Сервитут

Виды



Срочный



Постоянный

Сервитут

Основные черты

- Подлежит гос. регистрации
- Должен быть наименее обременителен
- Сохраняется при переходе прав на ЗУ
- У собственника ЗУ с сервитутом есть право требовать плату за пользование участком
- Публичный сервитут устанавливается без изъятия ЗУ и с учетом результатов общественных слушаний

Сервитут

На госуд/муниц ЗУ (гл.V.3 ЗК РФ)

- Цели – размещение линейных объектов; изыскательские работы; недропользование.
- Устанавливается Соглашением об установлении сервитута (ст. 39.25 ЗК РФ)
- Сервитут платный

Сервитут

Прекращение (ст. 276 ГК РФ, 48 ЗК РФ)

- По требованию собственника ЗУ - отпадение оснований для сервитута;
- Через суд по заявлению собственника - ЗУ из-за сервитута не может использоваться в соответствии с целевым назначением;
- Путем принятия акта об отмене публичного сервитута - отсутствие общественных нужд для сервитута

Безвозмездное пользование земельными участками

Нормативная база

Общие положения:

- Глава 36, ст. 689 – 701 Гражданского кодекса РФ

Специальные положения:

- ст. 24, 39.10, 47 Земельного кодекса РФ

Безвозмездное пользование земельными участками

Суть (ст. 689 ГК РФ)

Одна сторона обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне, а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Безвозмездное пользование земельными участками

Предоставление



Из госуд/муниц
собственности
по ст. 39.10 ЗК РФ
+ служебный надел



Из частной
собственности
по договору
+ служебный надел

Безвозмездное пользование земельными участками

Предоставление по ст. 39.10 ЗК РФ

ОГВ, ОМСУ, ГУП, МУП, казенные предприятия, центры исторического наследия президентов

- До 1 года

Религиозные организации

- Для размещения сооружений
- До 10 лет

Лица в сфере госзакупок

- Строительство, реконструкция объектов
- На срок договора

Граждане, крестьянское (фермерское) хозяйство

- Ведение ЛПХ, деятельности КФХ
- До 6 лет

Коренные малочисленные народы Севера, Сибири, Дальнего Востока

- Размещение зданий и сооружений
- До 10 лет

Некоммерческие организации

- Жилищное строительство для отдельных категорий граждан
- На срок строительства

Граждане

- Для сельхоздеятельности на ЛУ
- До 5 лет

Лица в сфере оборонного заказа

- Обеспечение обороны и безопасности
- На срок контракта

Безвозмездное пользование земельными участками Служебные наделы

Кому:

- Работникам организаций транспорта, лесного хозяйства/промышленности, организаций охотничьего хозяйства, ФГБУ в сфере управления государственными природными заповедниками и национальными парками

Срок:

- На время установления трудовых отношений

Безвозмездное пользование земельными участками

Прекращение права (ст. 47 ЗК РФ)

1. По решению лица, предоставившего ЗУ, или по соглашению сторон
2. - по истечении срока предоставления ЗУ;
- отказ землепользователя от ЗУ;
- см. основания для расторжения аренды;
- (для служебных наделов) прекращение работником трудовых отношений

ИСКЛЮЧЕНИЯ, когда право на служебный надел сохраняется:

1. Переход работника на пенсию по старости или по инвалидности.
2. Работник призван на действительную срочную военную/альтернативную службу (на весь срок службы);
- работник принят на обучение (на весь срок обучения)
- работник погиб в связи с исполнением служебных обязанностей (пожизненно/до совершеннолетия детей)
=> переходит к одному из членов семьи
3. При прекращении трудовых отношений работник имеет право использовать служебный надел в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Нормативная база

Общие положения:

Ст. 268 – 269 Гражданского кодекса РФ

Специальные положения:

Ст. 39.9, 45 Земельного кодекса РФ

Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Предоставление (ст. 39.9 ЗК РФ)

Как?

- На основании решения уполномоченного органа

Кому:

- ОГВ, ОМСУ
- ГУП, МУП
- Казенные предприятия
- Центры исторического наследия бывших президентов РФ

Срок:

- Бессрочно

Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

Прекращение (ст. 45 ЗК РФ)

- Отказ землепользователя от ЗУ
- см. основания для прекращения договора аренды
- Переоформление в собственность



Пожизненное наследуемое владение земельными участками

Нормативная база

Общие положения:

Ст. 265 – 267 Гражданского кодекса РФ

Специальные положения:

Ст. 45 Земельного кодекса РФ

Пожизненное наследуемое владение земельными участками

Основные черты

- Может быть только у граждан
- Приобретается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.
- Распоряжение ЗУ не допускается, кроме передачи по наследству (ст. 1181 ГК РФ)
- Гражданин имеет право бесплатно переоформить в собственность

Пожизненное наследуемое владение земельными участками

Прекращение права (ст. 45 ЗК РФ)

- Отказ землепользователя от ЗУ
- см. основания для прекращения договора аренды
- Переоформление в собственность