

Кафедра гражданского права и процесса

**ПРАВО  
СОБСТВЕННОСТИ И  
ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ  
ПРАВА НА ЗЕМЛЮ**

---

# ВОПРОСЫ

- 1. Земля как объект гражданских прав.**
  - 2. Содержание и виды права собственности на землю.**
  - 3. Возникновение и прекращение права частной собственности на землю.**
  - 4. Права на землю лиц, не являющихся собственниками.**
-

---

# ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

*земельным участком является  
часть земной поверхности,  
границы которой определены в  
соответствии с федеральными  
законами (ст.11.1 Земельного  
Кодекса РФ)*

## **Свойства земельного участка, как объекта гражданских прав:**

1. Оборотоспособность;
2. Отнесение его к недвижимому имуществу;
3. Индивидуальная определенность;
4. Возможность его отнесения как к делимым, так и к неделимым вещам;
5. Непотребляемость и неуничтожаемость;
6. Наличие его правовой связи с иными объектами.

# ПРАВОМОЧИЯ СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

```
graph TD; A[ПРАВОМОЧИЯ СОБСТВЕННИКА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА] --> B[Правомочие  
распоряжения]; A --> C[Правомочие  
владения]; A --> D[Правомочие  
пользования];
```

Правомочие  
распоряжения

Правомочие  
владения

Правомочие  
пользования

**Пользование собственником принадлежащим ему земельным участком напрямую зависит от отнесения его к одной из следующих категорий земель:**

- 1.земли сельскохозяйственного назначения;**
- 2.земли поселений;**
- 3.земли специального назначения;**
- 4.земли особо охраняемых территорий;**
- 5.земли лесного фонда;**
- 6.земли водного фонда;**
- 7.земли запаса.**

**В частной собственности могут находиться земельные участки за исключением тех, которые в соответствии с п.4 ст.27 ЗК РФ изъяты из оборота, либо в соответствии с п.5 ст.27 ЗК РФ ограничены в обороте.**

## **В федеральной собственности находятся земельные участки:**

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

## **В собственности субъекта РФ находятся земельные участки:**

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъекта Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

## **В муниципальной собственности находятся земельные участки:**

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены муниципальными образованиями по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

---

**ВОЗНИКНОВЕНИЕ И  
ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ**

# ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

сделки купли-продажи,  
мены, дарения,  
пожизненного содержания  
с иждивением

акты государственных  
органов и органов  
местного самоуправления

судебные решения

наследование,  
правопреемство при  
реорганизации  
юридического лица

приобретательная  
давность

# ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

отчуждение собственником  
своего земельного участка  
другим лицам

отказ собственника от  
права собственности на  
земельный участок

принудительное изъятие у  
собственника его  
земельного участка

# ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ У СОБСТВЕННИКА ЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ

при обращении на него взыскания по обязательствам собственника (ст.237 ГК)

при отчуждения его в силу закона если он не может принадлежать данному лицу (ст.238 ГК)

путем реквизиции (ст.242 ГК) и конфискации (ст.243 ГК)

для государственных или муниципальных нужд (ст.282 ГК)

в случае неиспользования его по целевому назначению (ст.284 ГК)

при использовании его с нарушением законодательства (ст.285 ГК)

---

**ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ЛИЦ, НЕ  
ЯВЛЯЮЩИХСЯ  
СОБСТВЕННИКАМИ**

## **Основные черты права пожизненного наследуемого владения:**

1. Возникает лишь на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;
2. Субъектом данного права могут быть лишь физические лица;
3. Подлежит государственной регистрации;
4. Правообладателю принадлежат правомочия владения и пользования земельным участком;
5. Правообладатель не может распоряжаться им кроме, как путем передачи его по наследству;
6. Сохраняется при переходе права собственности на обремененный им земельный участок (п.1 ст.275 ГК).

# ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПРЕКРАЩАЕТСЯ

при отказе  
землевладельца от  
принадлежащего ему  
права на земельный  
участок на условиях и в  
порядке, которые  
предусмотрены ст. 53 ЗК

при изъятии земельного  
участка ввиду  
ненадлежащего его  
использования в порядке,  
предусмотренном ст.54  
ЗК, при наличии  
обстоятельств указанных  
в п.2 ст. 45 ЗК

при приобретении владельцем земельного участка в  
собственность

## **Основные черты права постоянного (бессрочного) пользования:**

1. Возникает лишь на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;
2. Субъектом данного права могут быть лишь государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления;
3. Подлежит государственной регистрации;
4. Правообладателю принадлежат правомочия владения и пользования земельным участком;
5. Правообладатель не вправе распоряжаться им;
6. Сохраняется при переходе права собственности на обремененный им земельный участок (п.1 ст.275 ГК).

# ПРАВО ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПРЕКРАЩАЕТСЯ

при отказе  
землепользователя от  
принадлежащего ему  
права на земельный  
участок на условиях и в  
порядке, которые  
предусмотрены ст. 53 ЗК

при изъятии земельного  
участка ввиду  
ненадлежащего его  
использования в порядке,  
предусмотренном ст.54  
ЗК, при наличии  
обстоятельств указанных  
в п.2 ст. 45 ЗК

при приобретении пользователем земельного участка в  
собственность

## **Основные черты права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута):**

1. Устанавливается на соседний земельный участок или его часть;
2. Устанавливается в связи с наличием при использовании своего земельного участка нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
4. Устанавливаться в интересах собственника земельного участка, а также лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования (п.4 ст.274 ГК);
5. Устанавливается на основании договора или судебного решения;
6. Подлежит государственной регистрации;
7. Предоставляется за плату, если иное не установлено законом.
8. Сохраняется при переходе права собственности на обремененный им земельный участок (п.1 ст.275 ГК).

# ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ) ПРЕКРАЩАЕТСЯ

по требованию  
собственника земельного  
участка, обремененного  
сервитутом, ввиду  
отпадения оснований, по  
которым он был  
установлен (п.1 ст.276 ГК)

в судебном порядке по  
требованию собственника  
земельного участка,  
обремененного сервитутом,  
в случаях, когда  
принадлежащий ему  
земельный участок в связи  
с установлением сервитута  
не может использоваться в  
соответствии с его  
назначением (п.2 ст.276 ГК)