

Земельное право



Тема №1

Понятие, предмет, метод, система и принципы земельного права



Зачем нужна самостоятельная отрасль права?

- Территориальный базис любой экономической деятельности
- Средство производства в сельском хозяйстве
- Природный объект и природный ресурс
- Объект недвижимого имущества



Зачем нужна самостоятельная отрасль права?

Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде

ЗК РФ, ст.1



Зачем нужна самостоятельная отрасль права?

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

ЗК РФ, ст. 28



Предмет земельного права

Отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними



Земельные правоотношения

Общественные отношения между органами государственной власти и органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей, находящиеся в сфере действия преимущественно земельно-правовых и отчасти гражданско-правовых норм в тех случаях, когда эти отношения не урегулированы нормами земельного права.



Земельные правоотношения

Ряд авторов подразделяет отношения, регулируемые земельным правом, на три группы:

1. Отношения по предоставлению земельных участков.
2. Отношения по использованию земельных участков, в свою очередь, подразделяются на отношения по использованию земельных участков в качестве средства производства и отношения по использованию участков для строительства.
3. Отношения по охране земель - предполагают защиту земельных участков от двух видов негативного воздействия: антропогенного и природного.



Метод земельного права

В правовом регулировании присутствуют как императивный метод установления обязанностей и запретов, так и диспозитивный метод рекомендаций, санкционирования, делегирования субъектам земельных правоотношений определенных прав.



Метод земельного права

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка **без согласия собственника земельного участка** при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

ЗК РФ, ст. 22



Метод земельного права

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту



Система земельного права

К правовым институтам Общей части земельного права отнесены такие правовые институты, как:

- вещные права на землю;
- оборот земельных участков;
- государственное управление земельными ресурсами;
- правовая охрана земель;
- ответственность за земельные правонарушения.



Система земельного права

К Особенной части относятся такие правовые институты, как:

- правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;
- правовой режим земель населенных пунктов;
- правовой режим земель промышленности и иного специального назначения;
- правовой режим земель лесного фонда;
- правовой режим земель водного фонда;
- правовой режим земель особо охраняемых природных территорий;
- правовой режим земель запаса.



Соотношение земельного и гражданского права

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка **без согласия собственника земельного участка** при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

ЗК РФ, ст. 22, ч. 5



Соотношение земельного и гражданского права

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

ЗК РФ, ст. 22, ч. 9



Соотношение земельного и гражданского права

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

*Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ
«Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 62*



Соотношение земельного и гражданского права

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса собственник здания, расположенного на земельном участке из состава государственных и муниципальных земель, арендуемом им на срок более пяти лет, закладывая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя с его уведомления.

*Информационное письмо Президиума ВАС РФ
от 28.01.2005 N 90 «Обзор практики рассмотрения
арбитражными судами споров, связанных с договором об
ипотеке»*



Соотношение земельного и гражданского права

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

ЗК РФ, ст. 3



Принципы земельного права

Под принципами земельного права понимаются основополагающие начала, на которых базируется правовое регулирование земельных отношений. Системность принципов отражает систему земельного права. В силу этого принципы земельного права можно классифицировать как общеправовые (конституционные), принципы Общей части земельного права и принципы его Особенной части.



Принципы земельного права

- Общеправовые (конституционные).
- Принципы Общей части земельного права.
- Принципы Особенной части земельного права.



Принципы земельного права

- Признание, соблюдение и защита прав граждан, включая права на землю, как обязанность государства.
- Платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
- Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий



Принципы земельного права

1. Принципы, закрепленные в Земельном кодексе Российской Федерации (дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы).

2. Принципы, закрепленные в иных актах земельного законодательства (установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица).



Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

Все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами

ЗК РФ, ст. 1 ч. 1 п. 5



Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

- Одинаковые субъективные права
- Одинаковые правила совершения сделок
- Последовательность в вопросе о том, что является «главной вещью», а что-«принадлежностью»



Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу

Статья 35 ч. 4 ЗК РФ

Вывод: «главной вещью» является земельный участок



Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка

Статья 35 ч. 4 ЗК РФ

Вывод: «главной вещью» является здание, строение, сооружение?



Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Статья 36 ч. 1 ЗК РФ

Вывод: «главной вещью» является здание, строение, сооружение?



Легальное определение недвижимого имущества

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Статья 130 ГК РФ



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества

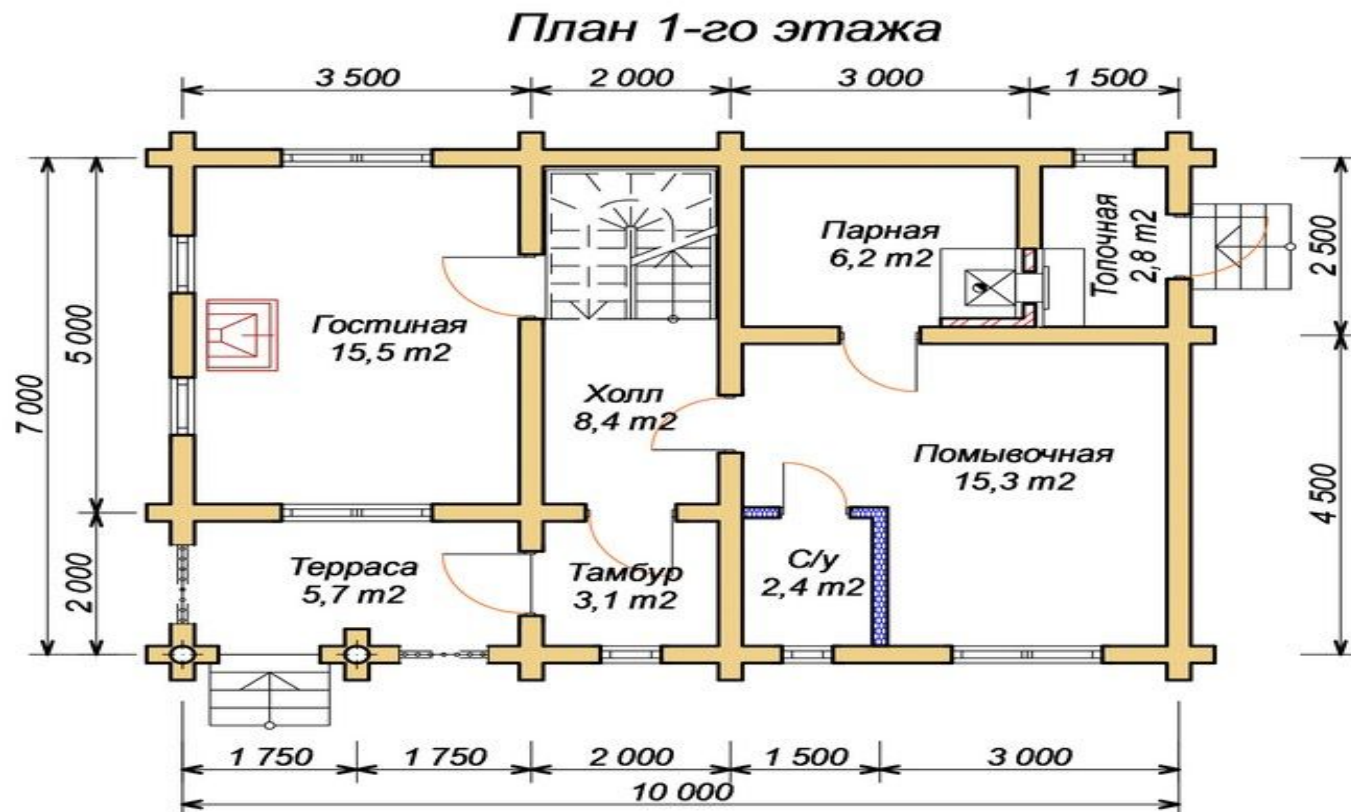
- Связь с землей (монументальность, наличие фундамента, массивность, прочность и т.д.)
- Невозможность пространственного перемещения объекта без ущерба его назначению



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества

Если собственник здания принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

*Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64
"О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о
правах собственников помещений на общее имущество
здания"*



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества

Таким образом, значение физических свойств вещи для ее признания недвижимым имуществом не абсолютно: признание объекта недвижимым имеет значение для оборота



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет

Статья 222 ГК РФ



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества

Договор аренды будущей недвижимой вещи, заключенный в отношении самовольной постройки (в том числе и под условием последующего признания права собственности арендодателя на самовольную постройку), является ничтожным, так как принятие участниками гражданского оборота на себя обязательств по поводу самовольных построек не допускается.

*Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73
"Об отдельных вопросах практики применения правил
Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре
аренды"*



Критерии, содержащиеся в легальном определении недвижимого имущества

Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Гидротехнические сооружения не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к статье 135 Гражданского кодекса должны следовать судьбе этого земельного участка.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012
N 4777/08 по делу N А56-31923/2006
(дело Верево)*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Истец, требующий признания за ним права собственности на сооружения, не обладает правом собственности на земельный участок, вследствие чего не может претендовать и на вспомогательные объекты.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012
N 4777/08 по делу N А56-31923/2006
(дело Верево)*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Выводы:

- Право собственности на вспомогательное сооружение не может возникнуть ни у кого, кроме собственника земельного участка.
- Вспомогательные сооружения не являются объектами недвижимого имущества в контексте статьи 130 ГК РФ

Новый критерий (признак) недвижимого имущества: наличие самостоятельного (отдельно от земельного участка) назначения объекта



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены

*Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 N 17085/12 по делу N А32-29673/2011
(дело Радзиевского)*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

В связи с тем, что упомянутые сооружения не являются вещами, на них не может быть зарегистрировано вещное право - право собственности. Применительно к статье 135 Гражданского кодекса Российской Федерации их юридическая судьба и принадлежность определяются по принадлежности соответствующего земельного участка.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013
N 17085/12 по делу N А32-29673/2011*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Сам по себе факт государственной регистрации прав на такие объекты за третьими лицами ущемляет интересы собственника земельного участка, и потому суд вправе дать этим объектам иную квалификацию и не применять к отношениям сторон правила о недвижимых вещах

*Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013
N 17085/12 по делу N А32-29673/2011*



Градостроительное законодательство, законодательство о регистрации прав

Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого не требуется выдачи разрешения на строительство, являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

*Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ
"О государственной регистрации прав на недвижимое
имущество и сделок с ним», ст. 25.3*



Градостроительное законодательство, законодательство о регистрации прав

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования

*Градостроительный кодекс
Российской Федерации
Ст. 51 ч. 17 п. 3*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013
N 1160/13 по делу N А76-1598/2012*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

По мнению судов, ограждение является объектом капитального строительства вспомогательного назначения, что предполагает его отнесение к категории недвижимого имущества. Однако термин "объект капитального строительства" является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию "объект недвижимого имущества", имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Постановление Президиума ВАС РФ
от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Поскольку требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом конкретном случае только с учетом критериев, установленных приведенными нормами Гражданского кодекса.

*Постановление Президиума ВАС РФ
от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012*



Критерии недвижимого имущества, сформулированные судебной практикой

Вывод:

Сформулирован дополнительный критерий
недвижимости - способность выступать в
гражданском обороте в качестве
самостоятельного объекта гражданских прав



Возможные последствия для правоприменения

**Ограничение сферы действия норм статей 35, 36
Земельного кодекса РФ, статьи 273 Гражданского
кодекса РФ:**

Возведение на земельном участке только вспомогательных объектов, даже при наличии государственной регистрации права собственности на них, не влечет возникновения права на приобретение в собственность участка в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 19.03.2013 N 12668/12 по
делу N А21-6529/2010*



Недостатки позиции

1. Гражданский оборот (в широком смысле) вспомогательных объектов фактически осуществляется - передача в аренду ограждения для размещения рекламных конструкций и т.д.
2. Гражданский оборот (в широком смысле) вещей, являющихся принадлежностью главной вещи, также разрешен действующим законодательством - статья 135 Гражданского кодекса РФ.





Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для бакалавров. М.: Юрайт-Издат, 2013.

Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник для вузов. М.: Юрайт, 2012.

Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации. М.: Норма, 2012.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2012.

Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник. М.: Частное право. 2010.





Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1.

Волков Г.А. Принципы земельного права России. М., 2005.

Грось Л.А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право», «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки // Журнал российского права. 2002. № 9.





Новиков К.А.

Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5

Кузнецов М.

Связь земли и здания- ключевой признак недвижимости // Хозяйство и право. 2013. № 11.

Тараданов Р.А.

К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям, сооружениям статуса недвижимого имущества // Вестник ВАС РФ. 2014 г. № 6.





Суханов Е.А.

**О понятии недвижимости и его
влиянии на иные гражданско-
правовые категории //**

**Суханов Е.А. Проблемы
реформирования Гражданского
кодекса России: избр. труды 2008-2012
гг. М., 2013**



БФУ имени
И. Канта

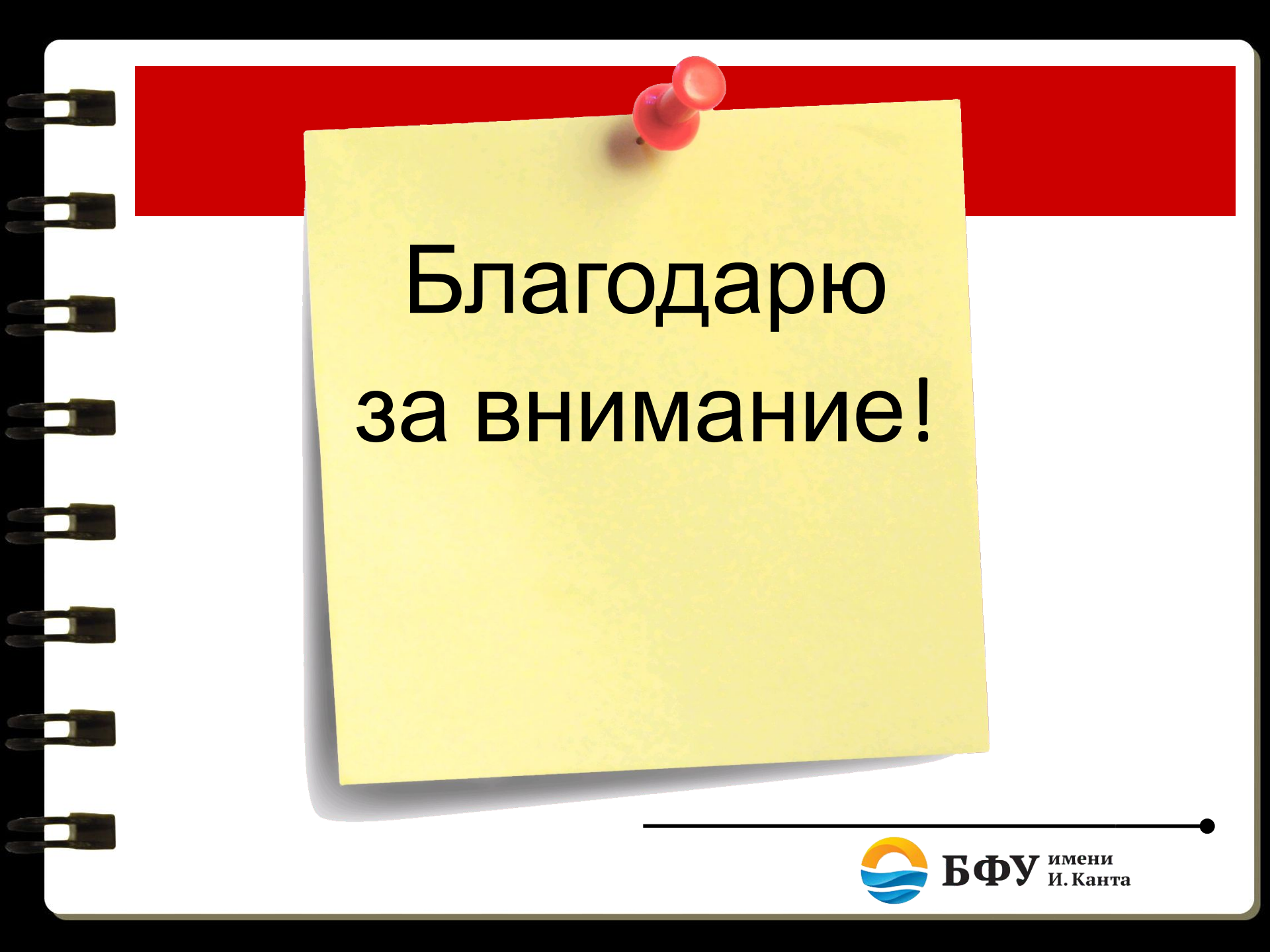


**1. Постановление Президиума
ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08
по делу N А56-31923/2006**

**2. Постановление Президиума
ВАС РФ от 28.05.2013 N 17085/12
по делу N А32-29673/2011**

**3. Постановление Президиума
ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13
по делу N А76-1598/2012**





Благодарю
за внимание!

