

Тема 3

- **Право собственности на землю.**



Сущность права собственности на землю и формы собственности

Первоначальное субъективное право, закрепляющее за его обладателем экономическую власть над принадлежащим ему имуществом – земельным участком

Право
собственности
на землю

Бессрочный и
исключительный
характер

Ограничено
публичными
интересами

Формы
собственности

частная

государственная

муниципальная

Право частной собственности на землю



Содержание права частной собственности на Землю

Фактическое
(физическое)
обладание
земельным
участком

Право извлекать и
присваивать
полезные свойства
земельного участка

Распоряжение
участком
по усмотрению
собственника

Право собственности на землю

- **Право владения** означает право собственника обладать земельным участком, т.е. беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать под контролем земельный участок, включая право не допускать на него иных лиц.
- **Право пользования** предполагает возможность собственника извлекать пользу из земельного участка для удовлетворения различных собственных материальных и нематериальных потребностей.
- **Право распоряжения**, или право определять юридическую судьбу земельного участка включает право отчуждать земельный участок путем совершения сделок купли-продажи, мены, дарения, право передавать земельный участок в пользование, передавать по наследству, а также право залога.



Право государственной собственности на землю

- Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству.
- Право государственной собственности существует в виде:
федеральной собственности и собственности субъектов РФ (субъектной).

объектом права государственной собственности выступают индивидуально обособленные земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований (ст. 214 ГК).



Право муниципальной собственности на землю

- **Право муниципальной собственности на землю** — это правомочия владения, пользования, распоряжения, принадлежащие муниципальному образованию.
- От имени муниципального образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 25, 215 ГК). В этом качестве органы местного самоуправления имеют право передать земельные участки во временное и постоянное владение и пользование физическим и юридическим лицам, сдавать в аренду, продавать, отчуждать земли, находящиеся в муниципальное собственности, и совершать иные сделки.



Право общей собственности на землю

- Право общей собственности на земельные участки означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения конкретным земельным участком двум и более индивидуально определенным физическим и юридическим лицам, которые выступают сособственниками.
- Общая собственность существует в виде долевой или совместной. В первом случае каждому сособственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом (свидетельством о регистрации права собственности) его доля. Во втором случае доля каждого не определяется (ст. 244 ГК).



Объекты права общей собственности

- Объектами права общей собственности выступают земельные участки, образуемые либо путем добровольного объединения гражданами или юридическими лицами принадлежащих им на праве частной собственности земельных участков (долей) как в порядке приватизации, так и вне ее.
- В большинстве случаев возникновения общей собственности действует принцип добровольного выбора, в некоторых случаях право общей собственности является единственной альтернативой. К примеру, при выделении земельного участка садоводческим или огородническим объединениям граждан или кондоминиумам часть общей площади земель, которая предназначена для размещения объектов общей инфраструктуры, дорог и других объектов общего пользования, закрепляется за членами садоводческого или огороднического товарищества или кондоминиума только на праве общей совместной собственности.



Основания приобретения права публичной собственности на землю

Договоры и иные сделки, предусмотренные законом и не противоречащие ему

Административные акты

Судебное решение

Государственных органов

Органов местного самоуправления

Вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий

В результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом

Система прав на земельные участки, производных от права собственности

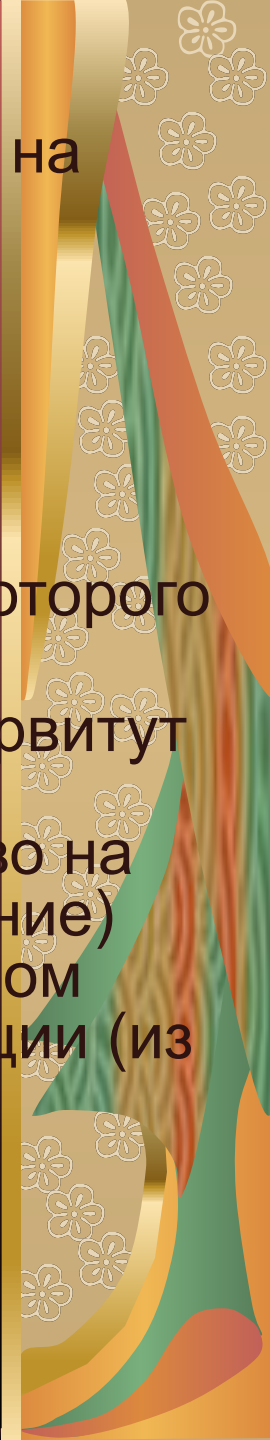


Виды сервитута

- частный
- публичный



- Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
- Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли - продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.
- Согласно статье 216 Гражданского кодекса, сервитут является вещным правом лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости. Право на сервитут (возникновение, переход и прекращение) подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции (из статьи 131 Гражданского кодекса).



Установление сервитута

- частный сервитут – соглашением сторон (договор письменный и устный) или по решению суда для прокладки и эксплуатации ЛЭП

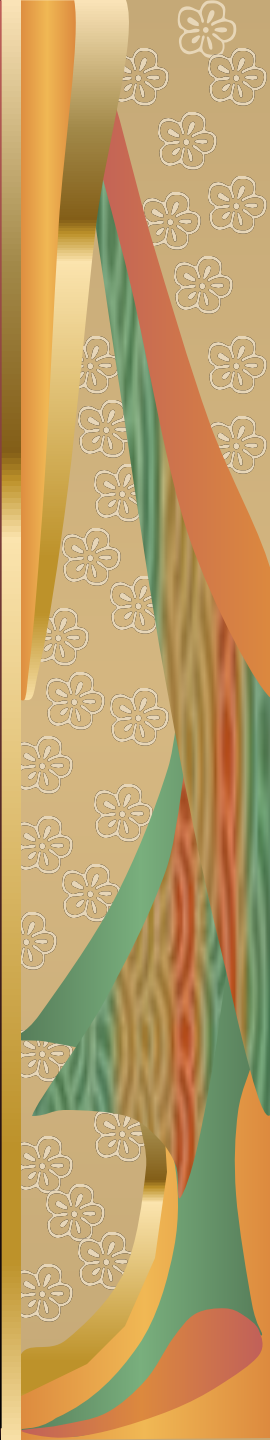
ГК ст.274п.1. ЗК ст.23п.1

- публичный сервитут – законом и иным норм-правовым актом РФ, норм.-пр. актом субъекта РФ, норм.артом органа местного самоуправления (в результате общественного слушания)

для использования ЗУ в целях ремонта электрических и иных сетей (ЗК ст.23п.3)

ЗК ст.23п.2

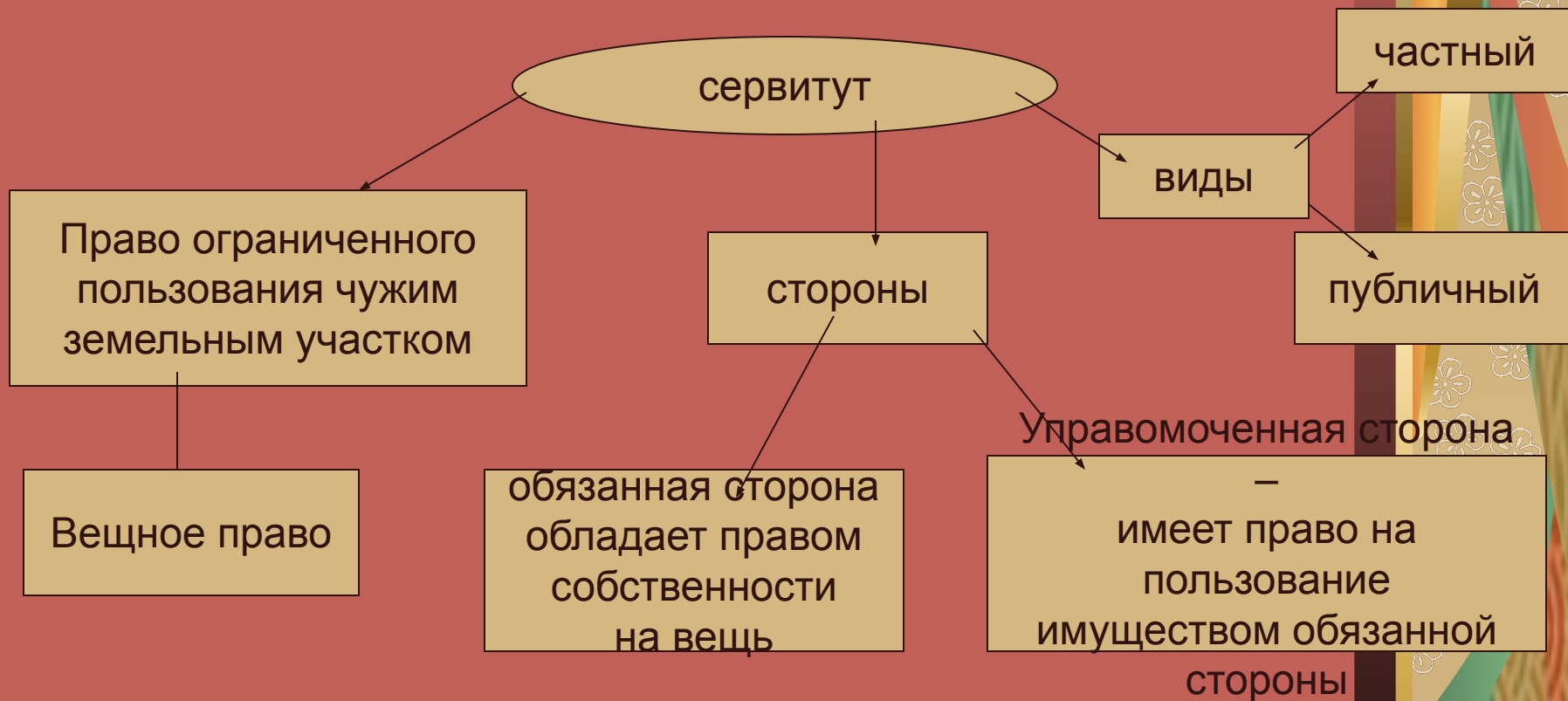
право на сервитут должно быть доказано



Установление сервитута

- В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса для обслуживания электрических сетей может быть установлено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). При этом **частный** сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть договором о сервитуте, **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.
- В целях обслуживания и ремонта электрических сетей, а также соблюдения режима использования охранной зоны могут быть установлены публичные сервитуты для:
 - 1) прохода или проезда через земельный участок;
 - 2) использования земельного участка в целях ремонта электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)



Вещные права на землю

