***1. Возникновение прав на землю. Основания прекращения прав на землю.***

Право собственности является наиболее полным по содержанию правом на имущество. По своей правовой природе - это одно из основных вещных прав. Выступая в качестве объекта права собственности, земля приобретает особенные правовые черты: она становится «имуществом» или «вещью» - тем предметом гражданского, а теперь и земельного права, который отличают особые юридические признаки Веденин Н.Н. Земельное право - пособие для подготовки к экзамену. М., 2004. С. 55..

Хотя Конституцией РФ, помимо государственной, частной и муниципальной, установлена возможность существования и «иных» форм собственности, земельное законодательство останавливается пока только на трех перечисленных.

Особенностью права собственности на землю в России является то, что виды прав на землю определены в законодательстве «по субъекту». В зависимости от субъекта, обладающего правами на землю, устанавливается объем прав и обязанностей, составляющих содержание того или иного вида права собственности на землю.

Права всех субъектов права собственности равны и защищаются способами, установленными законом. К субъектам правовых отношений, связанных с возникновением права собственности на землю, относятся также лица, вступающие в отношения по поводу приобретения этого права. Граждане и юридические лица как субъекты объединены содержанием права частной собственности на землю, которое им предоставлено законодательством.

В соответствии со ст. 16 Земельного кодекса государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

При этом разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю».

В соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю», право собственности на земельные участки у Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки. Основанием государственной регистрации права собственности являются акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.

В ст. 17 Земельного кодекса также установлены основания возникновения федеральной собственности на землю. Помимо разграничения в соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» к таковым относятся приобретение Российской Федерацией земельных участков по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, и признание федеральными законами нахождения отдельных земельных участков в федеральной собственности.

В последнем случае речь идет о тех земельных участках, которые находятся в федеральной собственности по прямому предписанию федерального закона. Например, в Федеральном законе от 6 февраля 1997 г № 27-ФЗ «О внутренних войсках Министерства внутренних дел Российской Федерации» предусмотрено, что земли и другие природные ресурсы, предоставленные внутренним войскам, находятся в федеральной собственности и используются внутренними войсками в соответствии с законодательством РФ (ст. 5). Подобные правовые нормы содержатся в Федеральных законах «Об обороне», «О государственной охране» и др.

В соответствии со ст. 18 Земельного кодекса право собственности на землю субъектов РФ возникает в случае:

· признания отдельных земельных участков находящимися в собственности субъектов РФ федеральными законами;

· разграничения государственной собственности на землю;

· приобретения земельных участков в собственность субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Муниципальная собственность на землю, предусмотренная в ст. 19 Земельного кодекса, возникает в результате разграничения государственной собственности на землю в соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» либо в случае приобретения земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, по основаниям, установленным гражданским законодательством.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления (или в случаях, установленных законом, иные лица по специальному поручению органов местного самоуправления).

Следует отметить, что в муниципальной собственности находятся земельные участки, признанные таковыми не только федеральными законами, но и принятыми в соответствии с ними законами субъекта Российской Федерации. Что касается гражданско-правовых оснований приобретения муниципальной собственности на земельные участки, то в отличие от государственной собственности она может возникать в порядке ст. 225 ГК РФ и на бесхозные земельные участки, от которых отказались собственники.

Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в силу закона не может принадлежать гражданам и юридическим лицам. Земельный кодекс установил перечень земель, изъятых из оборота, которые не могут находиться в частной собственности, и земель, ограниченных в обороте, которые не подлежат передаче в частную собственность (кроме случаев, установленных федеральным законом).

Основания прекращения права собственности на земельный участок изложены в ст. 44 Земельного кодекса:

при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;

при отказе собственника от права собственности на земельный участок;

в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Указанная статья в целом соответствует нормам Гражданского кодекса, с учетом особенностей земельных участков как имущества. В частности, в ней не упоминается о прекращении права собственности в случае гибели или уничтожения земельного участка, поскольку сама по себе такая ситуация невозможна: даже в случае деградации земли, нарушения почвенного покрова непосредственно земельный участок никуда не исчезает.

В соответствии со ст. 52 Земельного кодекса отчуждение собственником земельного участка осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом ограничения оборотоспособности земельных участков.

Условия и порядок отказа собственника от права на земельный участок регулируются ст. 53 Земельного кодекса.

Основания принудительного лишения собственника земельного участка регламентированы гражданским законодательством. Кроме случаев, перечисленных в ст. 235 ГК РФ, принудительное изъятие у собственника имущества не допускается.

Земельный участок может быть также изъят у собственника без выплаты его стоимости при ненадлежащем использовании этого участка в случаях:

· если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки (ст. 284 ГК РФ);

· если участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом (ст. 284 ГК РФ). В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, и время, в течение которого участок не может быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

В Земельном кодексе также закреплены следующие виды прав и способы их возникновения и прекращения

· постоянное (бессрочное) пользование земельными участками;

· пожизненное наследуемое владение земельными участками;

· аренда земельных участков;

· право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);

безвозмездное срочное пользование земельными участками.

***2. Правовой режим земель населенных пунктов.***

Населенный пункт — территория концентрированного проживания людей. В России все населенные пункты делятся на виды, выделяемые по различным признакам. Используется несколько классификаций населенных пунктов. Земельный кодекс делит населенные пункты на города, рабочие, курортные и дачные поселки, сельские населенные пункты. В основе такой классификации лежит функциональная и производственная специализация насе­ленных пунктов в сочетании с численностью населения.

Конституция РФ (ст. 131) и Гражданский кодекс не используют понятие «населенный пункт», заменяя его на понятие «поселение». В соответствии с этими нормативными актами поселения делятся на два вида в зависимости от функциональной и производственной специализации — городские и сельские.

В составе земель РФ земли, на которых расположены городские и сельские поселения, в законодательстве выделяются в самостоятельную категорию, именуемую землями населенных пунктов. Земли населенных пунктов отделяются от других категорий земель городской, поселковой чертой или чертой сельских поселений. Земельные участки, расположенные в пределах черты населенного пункта, образуют его территорию.

Проекты черты населенных пунктов разрабатываются органами местного самоуправления (за исключением городов федерального значения) на основе генеральных планов и вступают в силу после утверждения органами соответствующих субъектов РФ по согласованию с органами местного самоуправления. В категорию земель населенных пунктов не входят земли, занятые объектами жилой и производственной застройки, расположенные за чертой поселений. Так, земли, занятые поселками в национальных парках, лесном фонде, либо города закрытых административно-территориальных образований учитываются соответственно как земли природоохранного назначения, лесного фонда либо промышленности. Значительная часть сельских населенных пунктов расположена на землях сельскохозяйственного назначения. На территории таких поселений действует режим, установленный для данной категории земель.

Земли населенных пунктов используются преимущественно как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления. Часть земель выделяется для организации отдыха граждан на природе и поддержания благоприятного экологического микроклимата.

По общему правилу, земли населенных пунктов не ограничиваются по формам собственности. Приватизация федеральных земель осуществляется с учетом действующих требований для отдельных категорий земель (зон). Приватизация осуществляется за плату в порядке купли-продажи права собственности, установленном для приватизации земель при приватизации государственных и муниципальных предприятий. При .этом не допускается приватизация земель общественного пользования, занятых площа­дями, улицами, дорогами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водоемами, пляжами, земель, предоставленных для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр, земель, зараженных опасными веществами и подверженных биогенному заражению, земельных участков, находящихся во временном пользовании. Также не подлежат приватизации земли особо охраняемых территорий, земли, занятые объектами обороны. Приватизация может быть также ограничена законодательством субъектов РФ и решениями органов самоуправления применительно соответственно к субъектным и муниципальным землям.

На основании общих правил допускаются передача земельных участков гражданам и организациям в пользование на праве арен­ды, постоянного и временного пользования, пожизненного наследуемого владения. Допускается пользование земельными участками на праве публичного или частного сервитутов. Особые условия установлены для права аренды, которое передается гражданам и организациям в порядке купли-продажи.

Земельные участки передаются в собственность или аренду гражданам и организациям в поселениях по результатам торгов. Продавцом выступают соответствующие государственные и муниципальные органы. Земельные участки, выставляемые на торги, определяются продавцом в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения, градостроительной и землеустроительной документацией. Примечательно, что в пакет документов, подготав­ливаемый продавцом по предмету торгов, должны быть включены сведения об экологическом состоянии земельного участка.

На землях населенных пунктов действует общее правило о целевом использовании земельных участков, которое определяется в порядке подготовки и утверждения генеральных планов поселе­ний и различается по установленным в таком плане функцио­нальным зонам. Генеральные планы разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления для городских и сельских поселений, органами соответствующего субъекта РФ — для городов и пригородных зон, а для городов федерального значения — органами государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга.

Землепользование осуществляется в соответствии с правилами застройки, которые разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления на основе генеральных планов. Для строительства заинтересованные граждане и организации — собственники, пользователи, арендаторы или владельцы земельных участков обязаны получить от органов местного самоуправления государственное разрешение. Разрешение выдается на срок не более чем три года (ст. 62, 63 Градостроительного кодекса РФ). Для строительства на территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования в городских и сельских поселениях, включая особо охраняемые территории, территории свободных экономических зон и другие, требуется получение специального разрешения на строительство от органов местного самоуправления, либо органов государственной власти РФ или субъекта РФ в зависимости от принадлежности земель.

Правила застройки могут быть обжалованы в суд. Право на иск при этом принадлежит только гражданам, проживающим на соответствующей территории, а также собственникам и владельцам недвижимости, права и законные интересы которых нарушены. Споры могут быть разрешены комиссиями, создаваемыми органами местного самоуправления с участием представителей граждан, их объединений и юридических лиц.

Строительство осуществляется в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, а также санитарными правилами, устанавливаемыми органами архитектуры и строительства и органами санэпиднадзора.

Особые правила действуют применительно к пользованию земельными участками, занятыми многоквартирными домами. Эти правила различны применительно к земельным участкам, занятым многоквартирными домами государственного и муниципального жилого фонда, и земельным участкам, занятым домами, построенными силами жилищных, жилищно-строительных кооперативов и товариществ.

В первом случае приватизация квартир не влечет возникновения права частной собственности собственников приватизированных квартир на соответствующую долю земельного участка, занятого многоквартирным домом или прилегающего к нему. Такие земельные участки остаются в государственной или муниципальной собственности и закрепляются за органами коммунального хозяйства.

Во втором — речь идет о кондоминиумах или едином комплексе недвижимого имущества, включающего земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание и иные объекты. Земельные участки в этом случае передаются в общую долевую собственность либо аренду собственникам квартир (домовладельцам) или их организациям (строительным, эксплуатационным кооперативам). В существующей застройке земельные участки, на которых расположены объекты кондоминиума, передаются в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно в пределах нормативных размеров. Сверхнормативная территория либо земельные участки при новом строительстве передаются в собственность либо аренду за плату. Доля каждого домовладельца пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, если соглашением участников долевой собственности не установлено иное. Доля собственности каждого домовладельца в земельной собственности следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу. Обязанности по уходу за земельным участком, в том числе по озеленению и благоустройству, ложатся на домовладельцев или их организации.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома могут размещаться в жилых зонах, а также в общественно-деловых зонах, если это предусмотрено соответствующими правилами. Для размещения промышленных предприятий предназначены преимущественно производственные зоны. Особенностью правового режима этих земель является установление в необходимых случаях санитарно-защитных зон промышленных объектов. В пределах санитарно-защитных зон запрещается размещение жилых домов, учреждений образования, отдыха и здравоохранения. Для городов выделяется территория пригородной зоны, предназначенной для развития территории поселения, размещения объектов промышленности и мест отдыха населения.

**3. Задача.**

*Гражданин Келарев за территорией своего участка построил сарай для хранения продуктов и сельскохозяйственного инвентаря. В апреле сего года федеральными органами исполнительной власти принимается решение о прокладке автомобильной дороги общего пользования. По проекту автомобильная дорога должна пройти по земельному участку, занятому сараем Келарева. После утверждения проекта местная администрация обратилась к Келареву с требованием снести сарай и летнюю кухню, расположенную на его земельном участке. Гражданин Келарев отказался выполнить это требование администрации и, в свою очередь, потребовал от администрации выплатить ему компенсацию.*

*Является ли требование администрации правомерным?*

*Каков порядок предоставления и изъятия земель для государственных и муниципальных нужд?*

Статья 49 п. 1 Земельного кодекса РФ гласит:

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

Условия и порядок изъятия установлены в статье 55 Земельного кодекса РФ. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Требования администрации, как по вопросу сноса сарая, так и по вопросу сноса летней кухни являются правомерными. В первом случае - поскольку сарай возведен на участке, который собственностью Келарева не является. Во втором - на основании п. 1 ст. 49 Земельного Кодекса в РФ, но в данном случае администрация обязана выплатить Келареву компенсацию за летнюю кухню.

**Список использованных источников**

1. Земельный Кодекс РФ. ЭКСМО., 2010.

2. Крассов О.И. Комментарий к земельному кодексу РФ М., 2008.

3. Крассов О.И. Земельное право. Учебник. М., 2008.