

Земля

как объект недвижимости

Правовое регулирование
земельных отношений

Информационный дайджест №3 — 2023

Содержание

- | | | | |
|---|--|-------|--|
| 1 | Правовое регулирование земельных отношений | 10 | Документы, подтверждающие право владения землей |
| 2 | Понятие земельных правоотношений | 11 | Прекращение земельных правоотношений |
| 3 | Объекты земельных правоотношений | 12 | Юридические факты в земельном праве |
| 4 | Классификация земель | 13 | Долевая собственность на землю |
| 5 | Право собственности | 14 | Порядок возникновения общей долевой собственности |
| 6 | Виды владений земельным наделом | 15 | Порядок использования и распоряжения земельным участком, а также находящимся на нём имуществом |
| 7 | Основания для возникновения права владения | 16-20 | Земельная ипотека |
| 8 | Права и обязанности лиц с правом владения Собственник-владелец | | |
| 9 | Права и обязанности лиц с правом владения Арендатор-владелец | | |



Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ)
кодифицированный нормативно-правовой акт, являющийся основным источником земельного права в России.

Согласно ст. 65 Земельного кодекса

ЗК РФ 2016

1

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

По новым правилам, земельный налог исчисляется исключительно исходя из кадастровой стоимости земли.

Земельный кадастр

Это установленная государством система учета, регистрации и оценки земель, которая направлена на регулирование земельных отношений и включает сведения о правовом, хозяйственном и природном состоянии земель: техническое, экономическое и правовое описания.

Одним словом, если необходимо узнать, какой земельный налог придется заплатить, необходимо в первую очередь определить кадастровую стоимость земельного участка.



Земельные правоотношения

Определяя земельные отношения, Российская Федерация выступает сразу в 2 качествах:

- **орган власти**

К этому виду регулирования относятся парвила:

- экологические
- санитарные
- планировочные
- строительные

- **собственник земель**

К этому виду регулирования относятся

положения о необходимости рационального использования природных ресурсов

Это общественные отношения, участники которых являются потенциальными или фактическими носителями субъективных прав и обязанностей. Такие правоотношения возникают, осуществляются, изменяются и прекращаются в соответствии с предписаниями норм земельного права. Отношения, связанные с приобретением, использованием и охраной земель, возникают между органами власти, юридическими и физическими лицами, регулируются нормами земельного права.

Земельные богатства требуют такого же хозяйского отношения к себе, как все другие имущественные ценности, находящиеся в распоряжении общества. В частности, предоставление государственной земли во владение государственным организациям или частному сектору должно оформляться договорами, в которых следует предусматривать права и обязанности сторон, вытекающие как из природных особенностей определенных участков земли, так и из специфики их использования. Государственные земельные органы отвечают за состояние, охрану, улучшение, доходность земли.

Объект правоотношений

то, по поводу чего складываются правоотношения.

Объект земельных правоотношений

земля как основа жизни и деятельности народов.

Объекты земельных правоотношений

согласно действующему законодательству ст. 6 ЗКРФ

1

Земля как природный объект и природный ресурс

Выделение земли как природного объекта связано с отношениями по охране земель и контролю за соблюдением требований по охране и рациональному использованию земли.



2

Земельные участки

Как объект земельных отношений — это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Как объект права собственности и иных предусмотренных ЗКРФ прав на зем-лю земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Законодательством выставляется несколько существенных требований по оформлению земельного участка.

Земельный участок как объект отношений должен быть индивидуально определен — должен иметь определенные в соответствии с законодательством и закрепленные в правоустанавливающих и иных документах границы.

О земельном участке также должны быть известны его местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование.

3

Части земельных участков

Нюанс: Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются самостоятельным объектом земельных прав; при этом на местности не выделяются. Включение земли, земельных участков в гражданско-правовой оборот не умаляет их значения как природного объекта, природного ресурса.



В земельном законодательстве юридическое понятие земли раскрывается при помощи ее классификации на категории по признаку целевого назначения.

Классификация земель

1

Земли сельскохозяйственного назначения

2

Земли поселений
города, деревни и иные населенные пункты

3

Земли

- промышленности
- энергетики
- транспорта
- связи
- радиовещания
- телевидения
- информатики
- космической деятельности
- обороны
- безопасности
- иного спец. назначения

4

Земли особо охраняемых территорий и объектов

5

Земли лесного фонда

6

Земли водного фонда

7

Земли запаса

В юридическом смысле, к землям в России относится вся поверхность территории страны, включая ее сухопутную и водную части. В таком единстве земля выступает совокупным объектом земельных правоотношений.

Объекты в реальных земельных правоотношениях

- Конкретный участок
- Доля в праве общей собственности
- Часть земельного участка



Право собственности

- **право владения земельным участком**

документально-заверенное право, которое дает возможность физически обладать и управлять землей. Т.е. вы имеете право распоряжаться, владеть и пользоваться своим земельным участком.

*Нашим законом разрешено обладание землей не собственником, главное, официально оформить соответствующую документацию, так как в ином случае вас ждут проблемы с законом.

- **пользование земельным участком**

право получать что-либо с этой земли, т.е. выращивать пшеницу, какие-либо фрукты, овощи, строить здания и пр. Кроме того, хозяину дается возможность пользоваться природными ресурсами участка, например, воспользоваться полезными ископаемыми, водными объектами.

- **распоряжение земельным участком**

являет собой возможность собственнику распоряжаться своим владением с юридической точки зрения: сдавать в аренду, дарить, продавать, завещать, обменивать и пр.

Отличие состоит в том, что, распоряжаясь участком, человек имеет право сдать его в аренду, подарить, продать и пр., а использование означает только право получения какой-либо выгоды с земельного участка, а также пользование его ресурсами.

Виды владений земельным наделом

В Конституции РФ (пункт 2 статья 9) и Гражданском Кодексе РФ (статьи 209-217) указано, что в России существуют следующие виды собственности:

Частная

граждан и юридических лиц

Государственная

участок находится во владении субъекта РФ или относится к федеральной собственности

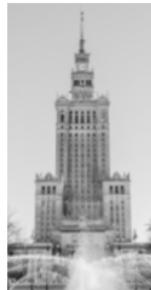
Муниципальная

В РФ у одного надела может быть один владелец или сразу несколько граждан вправе использовать, распоряжаться и владеть одним и тем же участком. Причём может быть определено какая конкретно часть надела кому принадлежит. Также возможна общая совместная собственность, при которой какая доля земельного надела кому из владельцев принадлежит неизвестно. То есть, они просто все вместе владеют определенным наделом без определения долей.

Бессрочно (постоянно), согласно статье 39.9 ЗК РФ, пользоваться участком вправе:

- Муниципалитеты и госучреждения
- Федеральные казённые предприятия
- Центры историко-культурного наследия
- Органы местного самоуправления
- Госвласти

Обычным гражданам надел в бессрочное пользование не даётся.



Право владения устанавливается в соответствии с ГК РФ, федеральным законодательством и оформляется согласно закону № 218-ФЗ.

Основания для возникновения права владения

Наделы могут стать собственностью следующими путями:

1

Частная в соответствии со статьями 17 и 18 ГК РФ

- Мена, дарение, купля-продажа или другая сделка об отчуждении недвижимого имущества (участка)
- В качестве наследства или в результате реорганизации юридического лица (правопреемство)
- Приватизация муниципальной или госсобственности
- Другие основания в соответствии с пунктом 3 статьи 218

2

Госсобственность в соответствии со статьями 17 и 18 ГК РФ

- В результате разграничения госсобственности
- На гражданско-правовых основаниях
- В соответствии с федеральными нормативно-правовыми актами
- Благодаря безвозмездной передаче

3

Муниципальная

- После разграничения госсобственности
- Благодаря действующим федеральным законам
- На основании гражданско-правового законодательства
- Безвозмездная передача муниципалитету федеральной собственности

Госрегистрация сделок с земельными наделами осуществляется согласно федеральному законодательству. Частное владение подтверждается свидетельством о госрегистрации или выпиской ЕГРН и появляется сразу же после окончания процедуры оформления участка в собственность.

Права и обязанности лиц с правом владения

Собственник-владелец

Права

Собственник имеет самое полное имущественное право. Содержание этого права регламентируется нормами из Земельного Кодекса ст.15, а также Гражданского Кодекса ст.209.

- Право собственности на владение земельным участком предполагает, что владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком
- Данными полномочиями наделяется каждый участник, что подтверждается соответствующим документом под названием свидетельство о праве собственности

Обязанности

- Использование земли по назначению
- Руководство экологическими, санитарно-гигиеническими, строительными и пр. нормами
- Соблюдение правил пожарной безопасности
- Слежение за чистотой участка, избегание негативного воздействия
- Сохранение спецзнаков, которые установлены на участках например, геодезических

Права и обязанности лиц с правом владения

Арендатор-владелец

Права

Права арендатора земли регламентируются нормами из Земельного Кодекса ст. 41

- Возможность пользоваться природными ресурсами участка ископаемыми, водными объектами
- Получение чего-либо с арендуемой земли, выращивание зерновых культур, овощей и фруктов
- Постройка зданий, водоёмов
- Осуществление различных видов работ оросительных, осушительных и пр.

Обязанности

- Использование земли по назначению
- Руководство экологическими, санитарно-гигиеническими, строительными и пр. нормами
- Соблюдение правил пожарной безопасности
- Слежение за чистотой участка, избегание негативного воздействия
- Сохранение спецзнаков, которые установлены на участках например, геодезических
- Осуществление выплат за землю своевременно
- Использование участков своевременно, если предусмотрены сроки освоения

Чтобы совершать различные сделки с землей, нужно иметь подтверждающие документы.

Документы, подтверждающие право владения землей

Договоры купли-продажи, ренты, мены либо дарения, либо документы, подтверждающие наследство, акт гос. органов, свидетельства о собственности на участок.

*В процессе оформления договора владелец обязан иметь документы, которые подтверждают право владения земельным участком, копии этих бумаг прилагаются к договору и являют собой основу договора.

- **свидетельствующий документ о праве пожизненного наследуемого владения участком — для собственника**
- **свидетельство, подтверждающее право бессрочного обладания землей — для арендаторов**

ВАЖНО! Данные документы действуют исключительно с сопутствующими документами, это и договор, свидетельство о наследстве, постановление о выделении земли.

Право пожизненного владения земельным участком

Пользование и владение земельным участком. Имеет отличие с собственностью: вы не сможете распоряжаться участком. Но у вас есть возможность передавать его по наследству. Земельный Кодекс ст. 31

- Это разрешено исключительно физическим лицам, а для различных фирм и предприятий недоступно.
- До конца жизни владеть можно муниципальной, а также государственной землей.
- Владелец земли может возводить сооружения.
- В реестре необходимо оформить право пожизненного владения участка.

Прекращение земельных правоотношений

Основания прекращения земельных правоотношений:

- **Основания прекращения права собственности**
отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам, отказ собственника от права собственности на участок.
- **Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования участком, права пожизненного наследуемого владения**
отказ землепользователя от принадлежащего ему права.
- **Аренда участка прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством**
например, истечение срока аренды земли.
- **Безвозмездное срочное пользование прекращается по решению лица предоставившего участок или по соглашению сторон**
по истечении срока, на который он был предоставлен, при отказе землепользователя от принадлежащего ему права.
- **Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий**
«в силу принудительного изъятия». При систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю.
- **Смерть собственника земли или землепользователя**
- **Частный сервитут прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством**
- **Публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен**
- **Изъятие (или выкуп) земельных участков для гос. или муниципальных нужд, конфискация участка**

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Прекращение бывает **полным или частичным**. При уменьшении размеров земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров.

Юридические факты в земельном праве кратко

1

Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются **юридические факты** — конкретные объективно выраженные обстоятельства, с которыми закон связывает наступление определенных последствий.

2

Факты эти отражены в законе прямо либо косвенно и подразделяются на три основных вида:

- правоустанавливающие
- правоизменяющие
- правопрекращающие



3

Каждый факт относится к событиям или поведению людей, т.е. обстоятельствам, **зависящим либо не зависящим от воли человека.**

4

Обстоятельства, не зависящие от воли человека — события, — подразделяются на **абсолютные и относительные.**

5

Поведение людей как юридический факт подразделяется на **правомерное и неправомерное, т.е. противоречащее закону и не противоречащее ему.**

Долевая собственность на землю

ГК РФ предусматривает два вида общей собственности, находящейся в собственности нескольких лиц

- **долевая**

предполагает разделение имущества между собственниками на доли.

- **совместная**

является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

п. 3 ст. 244 ГК РФ

Правила ГК РФ о долевой собственности применяются и к долевой собственности на земельные участки. Специальные правила предусмотрены земельным законодательством.

Необходимо учитывать, что при рассмотрении вопросов долевой собственности учитываются так называемые идеальные доли — делится право, а не земельный участок.

В случае если собственникам необходимо определить, кому принадлежат конкретные части земельного участка, следует произвести раздел или выдел участка
ст. ст. 11.4, 11.5 ЗК РФ, ст. 252 ГК РФ.

В случае если выдел доли невозможен, собственники могут определить порядок пользования имуществом
ст. 247 ГК РФ.

Порядок возникновения общей долевой собственности

Общая собственность на земельный участок возникает в следующих случаях:

- **В собственность двух или нескольких лиц поступает имущество, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.**

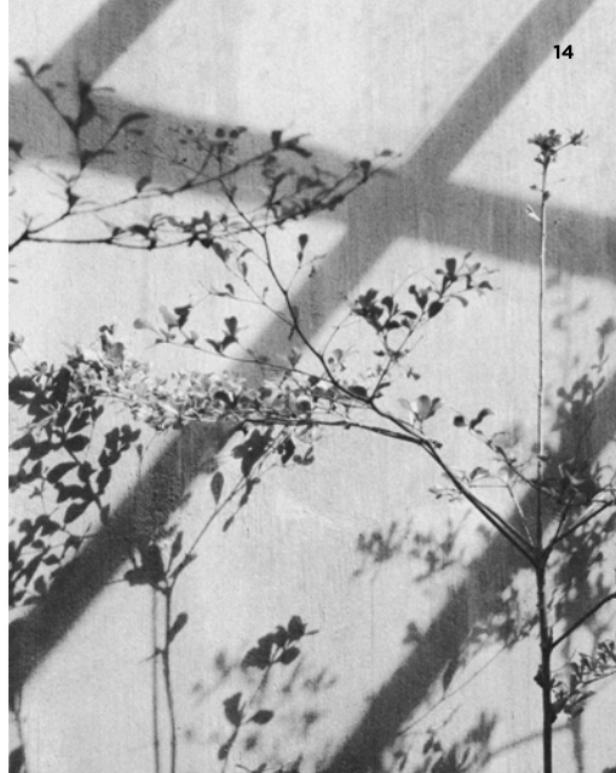
Например, при наследовании неделимого земельного участка несколькими наследниками; приобретении в собственность одного земельного участка несколькими лицами, не являющимися супругами или участниками крестьянского (фермерского) хозяйства; при продаже (дарении) единоличным собственником доли в принадлежащем ему земельном участке

- **По соглашению сторон происходит определение долей в общей совместной собственности**

Например, при заключении супругами брачного договора
п. 5 ст. 244 ГК РФ

- **Происходит раздел имущества, находящегося в общей совместной собственности, по решению суда**

Например, при разделе совместно нажитого имущества супругов, выделе доли в праве общей собственности
п. 5 ст. 244 ГК РФ



Порядок использования и распоряжения земельным участком, а также находящимся на нём имуществом

Владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в долевой собственности, регулируются общими положениями ГК РФ о долевой собственности ст. ст. 246, 247 ГК РФ

Владение и пользование имуществом осуществляются по соглашению всех участников долевой собственности, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

В случае если на земельном участке находится недвижимое имущество, необходимо учитывать права собственника указанного имущества, независимо от того, является ли он собственником одной из долей земельного участка

Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право: п. п. 1, 3 ст. 271 ГК РФ

- пользоваться земельным участком
- владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, также осуществляется по соглашению собственников. Закон предоставляет право участнику общей собственности распорядиться принадлежащей ему долей по своему усмотрению (продать, подарить, завещать, отдать в залог и т.д.). В случае если предполагается возмездное отчуждение, необходимо соблюдение правил ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки. Собственник здания, сооружения имеет Преимущественное право покупки или аренды земельного участка по аналогии с порядком, установленным гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу п. 3 ст. 35 ЗК РФ.



Ипотека на землю

это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок.

Земельная ипотека

Какие земли можно приобрести посредством ипотеки?

При помощи подобного займа можно стать владельцем:

- Участка под ИЖС
- Территории по строительству дачи в различных садовых товариществах
- Земли для организации личного хозяйства

*А вот сельхозземлю не всегда получится приобрести таким путём. Обычно для этого используются классические схемы кредитования.

Какие требования банк выставляет к ипотечному заемщику?

- Возраст не менее 25 лет, но может варьироваться в зависимости от финансового учреждения
- Наличие постоянного места работы и признание способности осуществлять регулярные платежи в некоторых банках нет необходимости предоставлять справку о доходах
- Наличие суммы для первого взноса не менее 25%
- Плюсом будет хорошая кредитная история

Ипотека на землю

это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок.

Земельная ипотека

Какие требования банк выставляет к участку?

Любое финансовое учреждение будет тщательно проверять участок под займ, оценивать его ликвидность, интерес для других покупателей, в случае вашего отказа от выплат. Ликвидность при продаже земельных участков значительно ниже, чем квартир, и поэтому требования к ним более высокие.

- Желательно расположение земли максимально близко к населенным пунктам с развитой инфраструктурой
- Участок должен иметь разрешение под индивидуальную застройку (ИЖС)
- Расстояние до ближайшего отделения банка-кредитора в пределах 50-70 км, иначе в ипотеке могут отказать, руководствуясь невозможностью выезда на осмотр из-за длины маршрута
- Площадь участка должна соответствовать банковским критериям, и если она будет меньше — займ не дадут
- Все документы должны быть в порядке, у участка должен быть собственник, четко обозначенные границы и отсутствие обременения в виде неуплаты налогов и другое
- Удаленность от мест захоронений, отходов, вредных выбросов
- Оценивается плодородность почв и возможность ведения на них сельскохозяйственных работ
- Наличие близкой транспортной развязки
- Плюсом будут наличие коммуникаций, озера, леса и другие блага

Ипотека на землю

это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок.

Земельная ипотека

Документы, необходимые для предоставления земельной ипотеки?

Наиболее выгодными банками для получения ипотеки — являются Сбербанк и Россельхозбанк. Они предоставляют четкие прозрачные требования, максимальный срок кредитования и минимальные ставки. Только в Россельхозбанке есть возможность приобретения по данной программе сельскохозяйственной земли и не нужна справка о доходах, что упрощает процесс покупки для фермеров и предпринимателей. Любой банк охотнее пойдет по сделку, если в залог Вы сможете оставить и часть другого имущества — например, квартиру.

- Акт, в котором указана принадлежность участка к определенной категории и подтверждающий, что землю можно выкупать
- Паспорта и идентификационные коды всех участников сделки
- Кадастровые документы план, съемка, межевание и подписи владельцев соседних участков
- Правоустанавливающие документы например, предварительный договор купли-продажи, где будет указано, что земля переходит в собственность заемщика только после окончания всех платежей
- Документы, подтверждающие право собственности продавца на этот участок и согласие на продажу супругов, если таковые имеются
- В случае, если затрагиваются права несовершеннолетних, потребуют наличие разрешений от органов опеки и попечительства **двух сторон: покупателя и продавца**
- Отсутствие каких-либо задолженностей и обременений

Ипотека на землю

это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок.

Земельная ипотека

Куда обратиться за предоставлением ипотеки и на каких условиях?

Далеко не на каждый приобретаемый участок можно оформить ипотеку. Банки неохотно заключают подобные сделки. Это связано с тем, что, как правило, под залог покупатель оставляет саму землю, и не всегда возможно быстро и выгодно её продать, при неисполнении заемщиком обязательств. Срок кредитования — до 30 лет. Условия, как и перечень документов, которые необходимы для получения займа, у всех финансовых учреждений одинаковые:

- После оформления права собственности на участок, он переходит к банку в качестве гарантии последующей выплаты. Если сумма не будет погашена, банк сможет продать участок на торгах, для возмещения своих расходов
- Срок кредитования не менее одного года
- Площадь земли должна находиться в пределах от 6 до 50 соток. Большой размер уже считается промышленным, и ипотека на такие территории не распространяется. В этом случае придется воспользоваться обычным кредитом
- Кроме этого, каждый банк, по-своему усмотрению, может называть дополнительные условия, в зависимости от вашей конкретной ситуации.

Наиболее выгодными банками для получения ипотеки — являются Сбербанк и Россельхозбанк. Они предоставляют четкие прозрачные требования, максимальный срок кредитования и минимальные ставки. Только в Россельхозбанке есть возможность приобретения по данной программе сельскохозяйственной земли и не нужна справка о доходах, что упрощает процесс покупки для фермеров и предпринимателей. Любой банк охотнее пойдет по сделке, если в залог вы сможете оставить и часть другого имущества — например, квартиру.

Ипотека на землю

это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок.

Земельная ипотека

Условия получения ипотеки в Сбербанке?

- Банк дает займ на **срок до 30 лет** под постройку или покупку участка, дома или дачи.
- Минимальный **первоначальный взнос — 25%**.
- Максимальная сумма займа оговаривается индивидуально, но должна составлять не более 75% стоимости залога.
Процентная ставка 13% — для обладателей зарплатных карт и выше, в зависимости от различных условий. Страхование и предоставление справок о доходах считаются обязательным.
- Возможно участие созаемщиков, тогда доходы суммируются.
- Возраст заемщика должен составлять не менее 21 года и не более 75 лет на момент окончания ипотеки.

Условия получения ипотеки в Россельхозбанке?

- Здесь действует несколько программ кредитования. Целевая ипотека — наиболее выгодный вариант, но **размер кредита ограничен 20 миллионами рублей**. Минимальная сумма — 100 тыс. руб.
- Займ выдается **без подтверждения доходов до 30 лет**.
- Процентная ставка зависит от первоначального взноса и суммы займа - от 13,5% до 16%.
- Если заемщик отказывается от договора страхования сумма увеличивается на 3,5% годовых.
- Комиссия за выдачу в этом банке не взимается, а при оплате зарплатной картой предоставляется скидка, в 0,5% от базовой ставки.

Ипотека на землю

это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок.

Земельная ипотека

К каким тратам нужно быть готовым будущему заемщику?

Оформление ипотеки - довольно затратная процедура. **Кроме обязательных документов на земельный участок, придется оплатить услуги оценщиков, выезда специалистов на место для осмотра территории, комиссию выдачи денег.**

Во всех банках предусмотрен первый платеж от 15% до 30% от стоимости и обязательно страхование: где-то только земельного участка, а в некоторых финансовых учреждениях еще и заемщика. Единственный банк, который предоставляет ипотеку с нулевым взносом — Россельхозбанк.

Далее составляется стандартный договор купли-продажи, состоящий из преамбулы, предмета договора, цены и расчетов, прав и обязательств, а также реквизитов сторон. Проводится обязательное страхование объекта.

А кроме этого, отдельно составляется договор с банком, согласно которому владение переходит к банку до момента полного погашения ипотеки. Копия договора остается у банка и у заемщика.

*Ипотечный займ не может быть оформлен на часть земли. Все постройки неотделимы от земли, поэтому банк может распоряжаться ими по своему усмотрению. Но реализовано это право может быть только с согласия заемщика.



ЦБОРК