

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 12 октября 2020 года

Право пользования земельным участком

По общему правилу собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом ([п. 1 ст. 209 ГК РФ](#)).

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([п. 3 ст. 129 ГК РФ](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц ([п. 3 ст. 209 ГК РФ](#)).

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе совершать с ним все не запрещенные законом действия, а именно: продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду или распоряжаться им иным образом, если земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте ([ч. 1 ст. 260 ГК РФ](#)). Права собственника земельного участка перечислены в [ст. 40 ЗК РФ](#).

У собственников могут существовать и иные ограничения на использование земельных участков. Так, Законом определены земли целевого назначения, в том числе сельскохозяйственного, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться лишь в пределах, определяемых его целевым назначением ([ч. 2 ст. 260 ГК РФ](#)).

Помимо собственников, существуют и другие пользователи земельных участков, которые владеют и пользуются земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником ([п. 2 ст. 264 ГК РФ](#)). Права таких лиц предусмотрены [ст. 41 ЗК РФ](#).

Также следует обратить внимание на право пользования земельным участком собственником здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу. Такие собственники имеют право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости ([ч. ч. 1 и 2 ст. 271 ГК РФ](#)).

Помимо этого, собственник здания, строения, сооружения имеет право на ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут). Как правило, это необходимо для организации проезда, прохода, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, а также иных нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута ([ст. 274 ГК РФ](#), [ст. 23 ЗК РФ](#)).

К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения [ГК РФ](#) о сервитуте и положения [гл. V.3 ЗК РФ](#) не применяются.

Фактическое пользование земельным участком

Ни [Гражданский](#), ни [Земельный кодексы](#) РФ не предусматривают легального определения такого понятия, как "фактическое пользование земельным участком".

О фактическом пользовании земельным участком говорится лишь в [п. 4 ст. 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", согласно которому

гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса РФ (т.е. до 21.10.2001) либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ.

Также следует отметить, что фактическое пользование земельным участком имеет значение и для приобретения данного участка в собственность, если гражданин, не являющийся собственником участка, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий им как своим собственным, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены ст. 234 ГК РФ, в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на него в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

Таким образом, право фактического пользования земельным участком имеет правовое значение для оформления в собственность земельного участка при условии нахождения в собственности недвижимости, расположенной на данном участке и находящейся в собственности до введения в действие Земельного кодекса РФ, либо открытого и фактического владения участком в течение пятнадцати лет.

Предоставление земельных участков

Нормы ЗК РФ предусматривают несколько вариантов предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Такие земельные участки могут быть предоставлены на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со ст. ст. 9 - 11 ЗК РФ (ст. 39.2 ЗК РФ) и в порядке, установленном ст. ст. 39.2 - 39.20 ЗК РФ.

Сам же порядок предоставления земельных участков напрямую зависит от права, по которому данный участок предоставляется (предоставление в собственность за плату, бесплатно, предоставление в аренду, безвозмездное пользование и т.п.), а потому каждая форма предоставления земельного участка имеет свои особенности.

Предельные размеры земельных участков

Предельные размеры земельных участков (максимальные и минимальные) установлены сразу несколькими нормативно-правовыми актами.

Так, п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ установлено, что предельные размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами (пп. 2 ч. 6 ст. 30 и ст. 38 ГрК РФ).

О предельных размерах земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения идет речь в ст. 4 ФЗ от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". В данной статье указано, что минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Таким образом, установление предельных размеров земельных участков для сельскохозяйственных нужд отнесено к компетенции субъектов РФ и регулируется региональным законодательством.

Однако федеральным законодательством установлено ограничение, согласно которому максимальный

размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта РФ равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков (ч. 2 ст. 4 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Также установлены и предельные размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства. Подобные нормативы устанавливаются органами местного самоуправления (ч. 4 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

При этом установлено, что максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта РФ, но не более чем в пять раз, что однако не распространяется на Дальневосточный федеральный округ (ч. 5 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

Определение порядка пользования земельным участком

По общему правилу, установленному в ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Данное правило применимо и к земельным участкам.

Так, если земельным участком владеют несколько собственников, то пользование таким участком должно осуществляться по соглашению между ними. И лишь при отсутствии общего соглашения собственников или наличии между ними спора установить порядок пользования земельным участком необходимо в судебном порядке.

Следует обратить внимание, что даже при судебном определении порядка пользования земельным участком и определении, какая часть участка и в каком размере передается в пользование тому или иному собственнику, сам участок остается неизменным и неделимым и у него остается прежний и единственный кадастровый номер.

Если земельный участок принадлежит лицам на праве собственности, то единственный критерий, которым будет руководствоваться суд, это размер долей в праве собственности на земельный участок. При этом установленный судом порядок пользования государственной регистрации не подлежит.

Таким образом, для определения порядка пользования земельным участком (при отсутствии добровольного соглашения между собственниками) необходимо подготовить и предъявить в суд по месту нахождения земельного участка исковое заявление об определении порядка пользования участком, ответчиками по которому будут другие собственники.

Сумма государственной пошлины по данному иску составит 300 рублей (пп. 3 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ).

В исковом заявлении следует указать, что истец является собственником земельного участка, однако при отсутствии добровольного соглашения с другими собственниками не имеет возможности пользоваться своей частью земельного участка или его права нарушаются. Также в исковом заявлении следует попросить выделить в пользование конкретную часть земельного участка.

Помимо способа определения порядка пользования земельным участком, указанного выше, существует еще один способ, связанный с переходом права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам. В этом случае порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком (ч. 1 ст. 35 ЗК РФ).

В любом случае при наличии споров о порядке пользования земельным участком следует обращаться с исковым заявлением в суд.

Соглашение о порядке пользования земельным участком

Соглашение о порядке пользования земельным участком может быть заключено собственниками земельного участка в добровольном порядке путем составления и подписания одного документа.

Специальной формы соглашения о порядке пользования земельным участком федеральным законодательством не предусмотрено, а потому могут быть даны лишь общие рекомендации по его составлению.

Чтобы иметь юридическую силу, соглашение должно быть составлено в письменной форме, поскольку данное соглашение является по своей сути двусторонней сделкой (ст. 153 и ч. 3 ст. 154 ГК РФ).

В соглашении необходимо указать:

- реквизиты собственников - физических лиц (паспортные данные, адрес места жительства);
- реквизиты свидетельства о праве собственности на земельный участок с указанием долей, принадлежащих каждому сособственнику;
- точное описание месторасположения земельного участка, его площадь, кадастровый номер, категорию и вид разрешенного использования;
- детальное описание конкретного порядка пользования земельным участком, о котором стороны договорились.

Подготовлено на основе материала
С.А. Богаткова,
адвоката Адвокатской палаты г. Москвы
