

16. Виды вещных прав на земельные участки

Глава 4 нового ЗК РФ посвящена земельно-правовым отношениям, связанным с использованием земельными участками. Согласно ей предусматриваются пять форм правового использования земли: постоянное (бессрочное) пользование; пожизненное наследуемое владение земельными участками; аренда земельных участков; ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут); безвозмездное срочное пользование земельными участками.

I. Институт постоянного (бессрочного) пользования земельными участками предусмотрен ст. 20 ЗК РФ и под ним понимается владение и пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной земельной собственности, без установленного срока (бессрочно). В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Согласно п. 1 ст. 268 Гражданского кодекса (ГК) РФ это право пользования земельными участками, входящими в государственную или муниципальную земельную собственность, может предоставляться не только юридическим лицам, но и гражданам.

II. Институт пожизненного наследуемого владения земельным участком предусмотрен в ст. 21 ЗК РФ и под ним понимается постоянное владение и пользование земельным участком, передаваемым по наследству. При этом земельный участок предоставляется безвозмездно и только из тех земель, которые находятся в государственной либо муниципальной форме собственности.

Норма гражданского права предусматривает возможность обладания земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения только для физических лиц, но не для организаций, предприятий и учреждений.

III. Институт аренды земельных участков предусмотрен в ст. 22 ЗК РФ. В соответствии со ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты.

Аренда земельного участка носит временный характер, возникает на договорной основе и является возмездной. При аренде земельных участков, находящихся в государственной либо муниципальной формах земельной собственности, в роли арендодателей выступают соответствующие органы государственной власти и управления либо органы местного самоуправления.

IV. Институт ограниченного пользования чужим земельным участком регламентируется в ст. 23 ЗК РФ, а также в ст.ст. 274-278 ГК РФ. Институт сервитута подразделяется на два вида: частный и публичный. Частный сервитут регулируется нормами гражданского законодательства и может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и др.

Публичный сервитут устанавливается на основании закона или иного

нормативно-правового акта РФ, субъекта РФ либо органов местного самоуправления. По времени действия он может быть срочным или постоянным и должен быть зарегистрирован органами государственной власти.

V. Институт безвозмездного срочного пользования земельными участками предусмотрен в ст. 24 ЗК РФ, гл. 36 ГК РФ. Согласно п. 2 ст. 689 и п. 1 ст. 607 ГК РФ договор безвозмездного срочного пользования может быть заключен в отношении земельных участков и иных природных объектов. В безвозмездное срочное пользование могут передаваться земельные участки: из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц; из земель соответствующих организаций гражданам в виде служебного надела.