

21. Частная собственность на земельные участки

Согласно п. 1 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, приобретенном по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Право собственности на земельный участок может возникать по следующим основаниям.

1. Из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, не предусмотренных законом. В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК право собственности на имущество может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК право собственности на недвижимые вещи, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Эта регистрация осуществляется в соответствии с Законом о регистрации прав на недвижимость.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

2. Из актов государственных органов, органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей. По этому основанию право собственности на земельные участки возникает в случаях предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Основания, порядок и отдельные случаи предоставления земельных участков из государственных и муниципальных земель регулируются ст.ст. 28-36 ЗК РФ.

3. Из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности (примером может являться судебное решение о разделе земельного участка, находящегося в общей собственности).

4. В результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом. Этим основанием может быть приобретение права собственности на основании приобретательной давности. В соответствии с п. 2 ст. 214 ГК земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью и это исключает возможность их приобретения в собственность другими лицами на основании приобретательной давности.

Вследствие причинения вреда одним лицом другому. Ст. 1082 ГК предусматривает возможность его возмещения в натуре путем предоставления лицом, обязанным возместить вред, вещи того же рода и качества.

Вследствие неосновательного обогащения в соответствии с п. 1 ст. 1104 ГК имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре.

В п. 2 ст. 15 ЗК РФ установлено, что граждане и юридические лица имеют равный

доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением участков, которые не могут находиться в частной собственности.

Пункт ст. 15 ЗК РФ устанавливает ограничение для иностранных граждан и иностранных юридических лиц, а также лиц без гражданства на возможность обладания земельными участками на праве собственности на приграничных территориях, а также предусматривает возможность введения аналогичных ограничений на иных территориях в соответствии с федеральными законами.

В данном пункте речь идет об отказе законодательства в установлении для иностранных лиц и лиц без гражданства возможности нахождения у них в собственности земельных участков. Последнее правило распространяется на земельные участки, находящиеся в гражданском обороте.