

### 32. Основания возникновения прав на землю

Основания возникновения субъективных прав на земельные участки — это определенные юридические факты: действия и события.

Действия в свою очередь подразделяются на правомерные и неправомерные, а события — на кратковременные и длящиеся. Среди способов возникновения прав на землю выделяют две большие группы: административно-правовые основания и гражданско-правовые основания.

Все правомерные действия и события, влекущие возникновение субъективных прав на землю, по существу составляют земельный оборот — переход земельных участков от одних лиц к другим, а также переход государственных и муниципальных земель гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях.

Земельный оборот может быть двояким — рыночным и внерыночным.

Частью земельного оборота является земельный рынок, на котором установление, изменение и прекращение прав на земельный участок происходит в результате гражданско-правового или иного договора. При этом он опосредован денежными и натуральными платежами.

Внерыночный земельный оборот является способом государственного регулирования земельно-правовых отношений. Этот способ сочетает удовлетворение интересов граждан и юридических лиц в области земельной собственности, а также соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, связанных с использованием соседних земельных участков.

В настоящее время институт возникновения субъективных прав на земельные участки регулируется гл. 25 ЗК РФ.

Согласно ЗК РФ можно выделить следующие административно-правовые и гражданско-правовые основания возникновения субъективных прав на земельные участки:

- постановления органов государственной власти и решения органов местного самоуправления;
- решение суда, установившего право конкретного лица на земельный участок;
- приобретательная давность (данный юридический факт не может являться основанием для возникновения прав собственности на земельные участки, находящиеся в государственной либо муниципальной собственности);
- договоры и иные сделки с землей между гражданами и юридическими лицами, а также между государственными, муниципальными органами и гражданами, юридическими лицами;
- иные юридические факты, с которыми закон или иной нормативный акт связывает возникновение прав на земельные участки и обязанности по их использованию.

Согласно ст. 26 ЗК РФ субъективные права лиц, осуществляющих владение либо пользование земельными участками, удостоверяются документами установленных образцов в соответствии с ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Проявлением рыночного земельного оборота являются сделки либо договор. Выделяются следующие виды сделок: купля-продажа, дарение, наследование земельных участков, обмен земельными участками, передача земельных участков в уставной (паевый) капитал; аренда земельных участков. Каждая сделка, совершенная в отношении земельного участка, подлежит заключению в письменной форме и нотариальному удостоверению. Несоблюдение письменной формы договора, по которому передается земельный участок, влечет его недействительность.

В договоре должны содержаться следующие условия: стороны, вид, предмет (план, точное описание земельного участка, правовой режим, принадлежность, сведения о недвижимом имуществе, находящемся на земельном участке); указание на отсутствие запрета на совершение сделок в отношении земельного участка и недвижимого имущества, а также на отсутствие или наличие обременений земельного участка правами третьих лиц; дата передачи прав на земельный участок; цена сделки; обязательства. По желанию сторон в него могут быть включены и иные условия.