

### 33. Основания прекращения прав на землю

ЗК РФ устанавливает перечень оснований, по которым производится прекращение субъективных прав и юридических обязанностей в отношении земли.

При этом основаниями могут быть как правомерные действия и события, так и неправомерные, т. е. противоправные, а также бездействие.

Согласно ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при: отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам; отказе собственника от своего права собственности на земельный участок; при принудительном изъятии у собственника его земельного участка в порядке, предусмотренном нормами гражданского законодательства. К основаниям изъятия у собственника земельного участка относятся юридические факты: обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственника; отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать другому лицу; изъятие земельного участка, используемого с нарушением правил о рациональном использовании и охране земли, и иные основания, указанные в земельном законодательстве (реквизиция, конфискация).

В гл. 7 ЗК РФ рассматриваются такие основания прекращения субъективных земельных прав и юридических обязанностей, как изъятие (в том числе путем выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд, конфискация и реквизиция земельного участка, принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду его ненадлежащего использования, а также отчуждение земельного участка собственником и добровольный отказ собственника от принадлежащего ему земельного участка.

В соответствии со ст. 45 ЗК РФ основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого земельными участками делятся на две группы: добровольные и принудительные. Добровольным основанием является юридический факт — отказ землепользователя либо землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

В роли принудительных оснований выступают такие юридические факты, как: использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель; использование земельного участка способами, которые приводят к снижению плодородия почвенного слоя сельскохозяйственных земель либо к ухудшению окружающей среды; неустранение совершенных с прямым умыслом земельных правонарушений (отравление, загрязнение, порча либо уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и др.) и др.

Также основаниями прекращения права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельными участками являются ликвидация юридического лица или смерть гражданина, которому был передан земельный участок.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может

быть досрочно расторгнут судом, если арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора аренды или его целевого назначения либо с неоднократными нарушениями, существенно ухудшает качество земельного участка, более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

В п. 2 ст. 47 ЗК РФ отмечается, что право гражданина на предоставленный ему предприятием, организацией, учреждением служебный надел прекращается в связи с прекращением работником трудовых отношений и производится на основании документального решения соответствующей организации, предприятия, учреждения.

Право на служебный надел должно сохраниться за работником, если он прекратил трудовые отношения при переходе на пенсию по старости либо по инвалидности и в др. случаях.