

Право собственности на земельные участки

Согласно общей теории права, право собственности - это абсолютное вещное право.

Согласно статье 9 Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Собственность на землю граждан и юридических лиц

Согласно статье 15 Земельного кодекса Российской Федерации, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на 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 земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Государственная собственность на землю

Согласно статье 16 Земельного кодекса Российской Федерации, государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и федеральными законами.

Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю

Согласно статье 17 Земельного кодекса Российской Федерации, в федеральной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Собственность на землю субъектов Российской Федерации

Согласно статье 18 Земельного кодекса Российской Федерации, в собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;

которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, субъекта Российской Федерации - города федерального значения Санкт-Петербурга, субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополя, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Муниципальная собственность на землю

Согласно статье 19 Земельного кодекса Российской Федерации в муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;

которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 настоящего Кодекса.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 настоящего Кодекса.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, могут быть переданы безвозмездно в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в целях их предоставления отдельным категориям граждан в соответствии с подпунктом 6 статьи 39.5 настоящего Кодекса, а также отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, если основания бесплатного предоставления земельных участков этим лицам предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Судебная практика

Осуществление на основании лицензии на право пользования недрами деятельности по добыче общераспространенных полезных ископаемых, ведущей к нарушению правового режима земельного участка, не

допускается до перевода такого участка в категорию земель, **позволяющую производить добычу полезных ископаемых.**

Прокурор обратился с иском о запрете деятельности по добыче суглинков на земельном участке сельскохозяйственного назначения.

Судом установлено, что лицом, основным видом деятельности которого является производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины, ведется добыча суглинков на земельном участке сельскохозяйственного назначения. Пользование недрами осуществляется на основании лицензии с целевым назначением и видами работ - разведка месторождения с одновременной добычей кирпичных суглинков.

Решением суда исковые требования прокурора удовлетворены, лицу запрещено осуществлять деятельность по добыче кирпичных суглинков на земельных участках сельскохозяйственного назначения до перевода земельных участков в категорию земель, позволяющую производить добычу полезных ископаемых.

Судом апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции указал следующее.

В соответствии со статьей 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

Согласно пункту 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Таким образом, земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть использован для работ, связанных с добычей полезных ископаемых, лишь после перевода данного участка из указанной категории. До этого момента его правовой режим использования в силу статей 42, 78 ЗК РФ ограничен целевым назначением.

При этом само по себе наличие у общества лицензии на пользование недрами не освобождает его от обязанности соблюдения земельного законодательства и не дает права на осуществление добычи общераспространенных полезных ископаемых на земельных участках сельскохозяйственного назначения.

Отклоняя доводы ответчика об использовании добытых общераспространенных полезных ископаемых на принадлежащем обществу на праве собственности земельном участке для собственных нужд в соответствии со статьей 19 Закона о

недрах, суд отметил, что под использованием для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых в целях применения указанной статьи понимается их использование собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков для личных, бытовых и иных не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд, тогда как общество использует добытые им на земельном участке сельскохозяйственного назначения суглинки в производственной деятельности.

Источник: [Обзор судебной практики по вопросам применения законодательства об охране окружающей среды \(утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.06.2022\)](#)

Добыча общераспространенных полезных ископаемых с нарушением правового режима водоохранной зоны не допускается, в том числе при наличии лицензии на право пользования недрами.

Уполномоченный орган по надзору в сфере природопользования обратился в суд с иском о запрете осуществления хозяйственной деятельности по добыче общераспространенных полезных ископаемых на участках месторождений, частично и (или) полностью расположенных в водоохранной зоне озера Байкал. Основанием для обращения в суд послужило неисполнение представления Восточно-Байкальской межрайонной природоохранной прокуратуры об устранении нарушений федерального законодательства, выразившихся в продолжении деятельности по добыче полезных ископаемых в центральной экологической зоне, водоохранной зоне озера Байкал.

Недропользователь возражал против удовлетворения иска, поскольку лицензии на добычу общераспространенных полезных ископаемых выданы ранее установления границ водоохранной зоны озера Байкал.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, иск удовлетворен в полном объеме по следующим основаниям.

На Байкальской природной территории устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности, осуществляемой в том числе в соответствии с принципами приоритета видов деятельности, не приводящих к нарушению уникальной экологической системы озера Байкал и природных ландшафтов его водоохранной зоны. Запрещаются или ограничиваются виды деятельности, при осуществлении которых оказывается негативное воздействие на уникальную экологическую систему озера Байкал (статья 5 и пункт 1 статьи 6 Федерального закона от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал", далее - Закон о Байкале).

В силу положений пункта 1 статьи 3 и пункта 3 статьи 6 Закона о Байкале Правительством Российской Федерации утверждаются границы Байкальской природной территории и экологических зон (центральной экологической зоны, буферной экологической зоны, экологической зоны атмосферного влияния), а также перечень видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне.

Реализуя указанные полномочия, Правительство Российской Федерации установило,

что добыча полезных ископаемых на акватории озера Байкал, в его водоохранной зоне, в руслах нерестовых рек и их водоохранных зонах, кроме добычи подземных вод для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также проведения дноуглубительных работ запрещена (абзац девятый постановления от 30 августа 2001 года N 643 "Об утверждении перечня видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории", действовавшего в период возникновения спора).

Исходя из основных принципов охраны окружающей среды, в том числе презумпции экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности, суды пришли к выводу о том, что дальнейшее осуществление деятельности обществом по добыче полезных ископаемых на основании действующей лицензии в границах водоохранной зоны озера Байкал недопустимо.

Иное будет означать нарушение законодательства об охране окружающей среды и режима охраны озера Байкал, относящегося к объектам всемирного природного наследия.

Источник: [Обзор судебной практики по вопросам применения законодательства об охране окружающей среды \(утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.06.2022\)](#)

Источник: <https://alexeyborisov.ru/text/392/>