

## «ЗЕМЕЛЬНЫЙ СЛОВАРЬ»

1 сотка = 100 м<sup>2</sup>

10 соток = 1.000 м<sup>2</sup>

100 соток = 10.000 м<sup>2</sup>

10.000 м<sup>2</sup> = 1 Га

**Арендаторы земельных участков** Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или субаренды.

**Государственная регистрация** Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация является основным и единственным доказательством существования какого-либо права на недвижимое имущество. Датой государственной регистрации является день внесения соответствующей записи о праве в Единый государственный реестр прав. Обязательной государственной регистрации подлежат:

- право собственности;
- право хозяйственного владения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- ипотека;
- сервитут;
- ограничение прав (залог);
- другие права, предусмотренные законодательством.

Государственная регистрация производится по месту нахождения имущества. Органом, осуществляющим государственную регистрацию, является федеральный орган исполнительной власти (Федеральная регистрационная служба) и его территориальные органы.

**Договор купли-продажи** По условиям договора купли-продажи одна сторона (продавец) передает, а другая сторона (покупатель) принимает вещь (товар) в собственность и обязуется оплатить его стоимость. Товар (земельный участок) передается покупателю свободным от прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласен с принятием обремененного товара, в ином случае покупатель имеет право требовать расторжения договора купли-продажи (кроме случая, когда покупатель знал или должен был знать о наличии прав третьих лиц, не оговоренных условиями договора). Договор является: 1. Консенсуальным; 2. Двусторонним; 3. Возмездным. Форма для договора купли-продажи недвижимого имущества - простая письменная. Договор подлежит государственной регистрации.

**Запрет приватизации** Земли, приватизация которых запрещена или ограничена: земли, изъятые из оборота (земли государственных заповедников и парков, земли стратегического назначения, земли, занятые воинскими и гражданскими захоронениями, другие земли, имеющие особое значение для безопасности и обороноспособности государства).

Земли, ограниченные в обороте (земли в пределах особо охраняемых природных территорий, земли водного и лесного фонда, земли в границах закрытых административно-территориальных образований, земли, предоставленные для нужд организаций транспорта, для нужд связи и другие).

**Земельная доля** Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

**Земельный аукцион** Земельный аукцион - одна из форм рыночных сделок с землей.

Предполагает конкуренцию при купле-продаже земельных участков или прав по их использованию. Аукционная продажа, в частности, применяется при ипотечном кредитовании, когда вовремя не

возвращаются заемные средства, взятые под залог земли. Земельный аукцион обычно проводят органы власти, на территории которых находятся земельные участки.

**Земельный Кодекс (ЗК РФ)** Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) — кодифицированный нормативно-правовой акт, являющийся основным источником земельного права в России. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Земельный Кодекс РФ (принят 25 октября 2001 года) вступил в силу 30 октября 2001 года, с момента его официального опубликования в СМИ.

**Земельный налог** Земельный налог относится к местным налогам. Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Налогом облагаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения: - земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством РФ; - земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; - земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд; - земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, в пределах лесного фонда; - земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

**Земельный участок** Основной объект права, по поводу которого складываются гражданско-правовые отношения и который является предметом сделок. Часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Земельный участок как объект сделки** Земельный участок как объект сделки по купле - продаже. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

**Землевладельцы** Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Земли населенных пунктов / земли поселений** Землями населенных пунктов признаются земли,

используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

**Земли общего пользования** Земли общего пользования – земельные участки, входящие в территорию садоводческого, огороднического или иного объединения. Предназначены для обеспечения потребностей членов объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

**Земли промышленности, энергетики и др.** Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и безопасности, а также, земли иного специального назначения - это земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и/или эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач. Права на земли возникли у участников земельных отношений на основаниях, предусмотренных Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Земли сельскохозяйственного назначения** Земли сельскохозяйственного назначения – это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами и коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

**Кадастровый учет** Это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения: - государственного и муниципального управления земельными ресурсами; - государственного контроля за использованием и охраной земель; - мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель; - государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; - землеустройства; - экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов; - установления обоснованной платы за землю; - иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности. Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим свою деятельность в области ведения государственного земельного кадастра, являлось Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

**Категории земель** Каждый земельный участок относится к определенной Земельным кодексом категории земель. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на

следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;  
земли населённых пунктов;  
земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;  
земли особо охраняемых территорий и объектов;  
земли лесного фонда;  
земли водного фонда;

земли запаса. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешённым использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешённое использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

**Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)** Личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

ЛПХ ведётся гражданином/гражданином и совместно проживающими с ним и/или совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей.

ЛПХ ведётся на земельном участке, предоставленном и/или приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство.

Реализация гражданами, ведущими ЛПХ, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении ЛПХ, не является предпринимательской деятельностью.

**Межевание** Это геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов. Межевые работы включают в себя: - Согласование границ земельного участка;

- Создание планового съемочного обоснования;
- Определение координат межевых знаков и закрепление их на местности;
- Определение площади земельного участка по полученным координатам межевых знаков;
- Формирование пакета документов и последующую сдачу землеустроительного дела (межевой план) в соответствующие органы (департамент земельных ресурсов).

**Ограничения (обременения)** Ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Пожизненное наследуемое владение (ПНВ)** Пожизненное наследуемое владение земельным участком, приобретенное гражданами до введения в действие Земельного Кодекса (ЗК) РФ, сохраняется.

Предоставление земельных участков гражданам на праве ПНВ после введения в действие ЗК не допускается.

Распоряжаться таким участком нельзя, кроме передачи его по наследству. Государственная регистрация ПНВ земельным участком по наследству производится на основании свидетельства о праве на наследство.

**Постоянное (бессрочное) пользование (ПБП)** В ПБП земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также

органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Гражданам земельные участки в ПБП не предоставляются.

ПБП, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного Кодекса РФ (30 октября 2001 года), сохраняется.

Граждане, обладающие земельным участком на праве ПБП, имеют право приобрести их в собственность - однократно и бесплатно (приватизация).

Граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве ПБП, не вправе распоряжаться этими земельными участками, не приватизировав их.

**Разрешенный вид использования** Разрешенный вид использования, целевое назначение земельного участка определяют исходя из категории земель. Выделяют следующие виды разрешенного использования:

- ИЖС - индивидуальное жилищное строительство;
- ДПК - дачно-потребительский кооператив;
- ЛПХ - личное подсобное хозяйство;
- КФХ - крестьянско-фермерское хозяйство;
- Для садоводства и огородничества;
- Для сельскохозяйственного производства;
- Коммерческое назначение.

**Сервитут** Право ограниченного пользования чужим земельным участком.

То есть собственник одного земельного участка может ограничено пользоваться соседним земельным участком для своих нужд. При этом выделяют частный сервитут и публичный сервитут, лесной сервитут и водный сервитут. Чаще всего сервитуты существуют для прохода (проезда) к одному земельному участку по территории другого. Может быть срочным или постоянным. Неотделим от права собственности на землю, поскольку отношения сервитута - это отношения собственника и третьих лиц по поводу использования ими земельной собственности.

Лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками являются обладателями сервитута.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, может требовать соразмерную плату от лиц, в отношении которых установлен сервитут.

**Собственник** Собственник (правообладатель) земельного участка - это лицо, являющееся собственником земельного участка. Ему принадлежат права владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

**Собственность на землю** Земельный участок может находиться в частной, государственной или муниципальной собственности. При этом граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Иностранцы 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.

**Состав земель в РФ** 1. Земли сельскохозяйственного назначения;

2. Земли поселений;

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;

5. Земли лесного фонда;

6. Земли водного фонда;

7. Земли запаса.

2.3.3. Домовладения как объекты технической инвентаризации

По Инструкции о проведении учета жилищного фонда единица технической инвентаризации — домовладение или отдельно стоящее основное здание. Но домовладение в целом нельзя отнести к единому объекту вещных прав.

Согласно указанной Инструкции

**домовладение** — это жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке. Фактически домовладение представляет собой учитываемый под одним адресом и под одним инвентарным номером комплекс, включающий земельный участок с элементами благоустройства и другие объекты недвижимого, а иногда и движимого имущества. В частности, в Инструкции говорится, что служебные строения могут быть некапитального типа и при технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются (сарай, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.). Очевидно, что такие указанные в Инструкции дворовые сооружения, как заборы, ворота, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п. не могут быть отнесены к особо ценным объектам гражданских прав — недвижимому имуществу.

Жилой дом с хозяйственными постройками и сооружениями может рассматриваться как главная вещь и принадлежность. Постройки следуют судьбе жилого дома, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 ГК). Приобретение и государственная регистрация права на жилой дом влечет приобретение прав и на хозяйственные постройки по тому же основанию (правоустанавливающему документу). Если на территории домовладения возводится новый объект недвижимости, то право на него как на вновь созданную движимую вещь возникнет с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК). При этом капитальное строение в домовладении должно соответствовать основному критерию недвижимости (прочной связи с землей и невозможности перемещения без ущерба назначению) и не являться самовольной постройкой (ст. 222 ГК).

Судебная практика изобилует примерами раздела домовладений, когда гражданам передаются в индивидуальную собственность изолированные части жилых домов и различные надворные постройки. Позиции судов определяются постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли сособственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (в ред. от 25.10.1996)<sup>1</sup>. Суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п.

Таким образом, объекты недвижимости в одном домовладении могут иметь разных владельцев и разных правовой режим. Права на объекты могут приобретаться по разным основаниям и в разное время. Например, на арендованном одним лицом земельном участке расположен жилой дом, являющийся общей собственностью нескольких лиц (например, супругов), или на унаследованном в долях общем земельном участке один из наследников возвел новый жилой дом для постоянного проживания, а другой позднее — дачный дом для сезонного проживания. В последнем случае в состав домовладения входят три объекта вещных прав с различным правовым режимом: земельный участок (общая собственность), дачный дом (собственность одного лица) и жилой дом (собственность другого лица).

То, что объектом технического учета является домовладение в целом, не должно препятствовать проведению государственной регистрации прав на объекты недвижимости в его составе. Сведения о каждом объекте права могут быть внесены в ЕГРП на основании единого технического паспорта домовладения.

По правилам технического учета каждому зданию, строению сооружению присваивается буквенное обозначение — литера. Технический паспорт домовладения содержит заполняемый на основании информации о

государственной регистрации прав раздел «Сведения о принадлежности», в котором есть графа «Доля (часть, литера)». К техническому паспорту домовладения прилагаются технические паспорта зданий с их поэтажными планами. Иначе говоря, и при техническом учете возможно внесение записей не только о праве собственности «на домовладение», но и о праве на каждую литеру, каждый объект недвижимости в составе домовладения.

---

[1](#) Сб. постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М.: Спарк, 1994; БВС РФ. 1994. № 3; 1997. № 1.