

*Кудинова К.С.  
студентка 2 курса магистратуры,  
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,  
международное частное право»  
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова  
Россия, г. Казань  
e-mail: kudinova\_kiu@mail.ru*

## ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

***Аннотация:** В статье рассмотрены особенности общей собственности на землю. Автор раскрывает общую и индивидуальную форму собственности. В статье рассмотрено владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности.*

**Ключевые слова:** земля, общая долевая собственность, объект, индивидуальная собственность.

*Kudinova K.S.  
2nd year master student,  
Faculty of "Civil Law, Business Law, Private International Law"  
Kazan Innovative University named after V.G. Timiryasov  
Russia, Kazan*

## COMMON OWNERSHIP OF THE LAND PLOT

***Abstract:** The article discusses the features of common ownership of land. The author reveals the general and individual form of ownership. The article discusses the ownership, use, disposal of property owned in shared ownership.*

**Keywords:** land, shared ownership, object, individual property.

Согласно п. 2 Конституции РФ [1], а также в правоприменительной практике под «правом собственности на землю» понимается право, которое включает три правомочия, а именно: пользование, владение и распоряжение. Гражданское законодательство РФ [2] установлено права собственности на любые объекты гражданских прав, в которые входят и земельные участки. В соответствии ст. 209 ГК РФ: «Собственник обладает правом пользования, владения и распоряжения собственным имуществом».

Собственность выступает в качестве вида вещного права, которая подразумевает под собой пользование, владение и распоряжение

принадлежавшим лицу имуществом.

Земельное законодательство РФ [3] и ГК РФ регулируют правоотношения собственности на землю. Гражданским кодексом РФ регулируются общие правила приобретения прав на объекты недвижимости, к которым относится земля и земельные участки. Земельный кодекс РФ содержит в себе общие принципы регулирования прав собственности, а также главы «Собственность на землю» (гл. 3) и «Возникновение права на землю» (гл. 4).

Выделяют две формы собственности:

1. Индивидуальная форма собственности заключается в обладании всем комплексом полномочий в отношении участка, осуществляемым одним лицом (правообладателем). Требование законодательства является единственным ограничителем в реализации данных правомочий.

2. Общая собственность на землю обуславливается наличием двух или более собственников на один объект. В данном случае, реализация своих прав собственности должна учитывать волю всех собственников и требований законодательства [4, с. 102].

Выделяют две самостоятельной формы собственности (гл. 16 ГК РФ «Общая собственность»). В ст. 244 ГК РФ определены основные понятия и основания возникновения общей собственности:

- совместная собственность заключается в отсутствии выделения долей в едином объекте;

- долевая собственность заключается в выделении определенной доли собственности каждому собственнику в едином объекте.

В каждой форме собственности имеются свои особенности, которые отражены в положении ст. 245 ГК РФ. На основании ст. 246 и 257 ГК РФ осуществляется распоряжение, владение и пользование имуществом, которое находится в долевой собственности. По соглашению всех сторон происходит распоряжение данным имуществом, которое находится в долевой собственности.

Каждый участник долевой собственности имеет право продать, отдать в залог, завещать свою долю. Только по соглашению всех участников долевой собственности происходит владение и распоряжение данным имуществом, а при невозможности достичь участниками соглашения, разногласия решаются в судебном порядке. Участник совместной собственности вправе обеспечить владение и пользование частью общего имущества, соразмерной его доле, а в случае невозможности этого вправе требовать соответствующего возмещения от других участников, владеющих и использовать присваиваемое имущество на свою долю.

Продукция, доходы и плоды от использования имущества, находящегося в долевой собственности, включаются в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности пропорционально их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ст. 248 ГК РФ). Согласно ст. 249 ГК РФ устанавливает, что в долевой собственности каждый участник обязан участвовать в уплате налогов, сборов и других платежей по общему долевому имуществу, а также расходов по его сохранности и содержанию [6, с. 84].

В совместной собственности находятся владение, распоряжение и пользование, которая не подразумевает для каждого собственника выделения долей. Следовательно, ст. 253 ГК РФ устанавливает общий режим пользования и владения участком, которые принадлежат ему на праве совместной собственности, и для его распоряжения необходимо согласие всех участников. Правообладатели при совместной собственности имеют право изменить правовой статус, а также определить долевую собственность с выделением для каждого собственника доли. Долевая собственность заключается в обладании определенной доли в общем долевом имуществе.

В состав сведений учета прав на недвижимое имущество входят индивидуальные характеристики и размер доли, а также земельная доля выступает в качестве самостоятельной единицы в гражданском обороте.

Особый порядок устанавливается при распоряжении правом долевой

собственности. В ст. 250 ГК РФ устанавливается имущественное право выкупа у собственника его доли, завившей о его продаже. При этом цена и условия выкупа не должны отличаться от предложения, сделанного инициатором продажи сторонним покупателям. Только один месяц есть у собственника для принятия решения о преимущественном выкупе доли с даты, когда он получил уведомление о его продаже.

Любой участник, состоящий в долевой собственности, имеет право требования доли в натуре [7]. Выдел в натуре проводят методом деления исходного участка с образованием новых участков. Ограничение этого права допускается только в том случае, если участок является неделимым (в этом случае вместо раздела в натуре собственник имеет право на компенсацию от других дольщиков за свою долю).

Современное законодательство не содержит в себе такого вида долевой собственности, как коллективно – долевая собственность, которая имела ранее в законодательстве ЗК РСФСР 1991 г. № 1103-1 (в частности, ст. 9) [4], который утратил силу с принятием нового закона ЗК РФ в 2001 г. № 136-ФЗ [3]. Существовавшая коллективно-долевая собственность практически идентична по своим признакам с нынешним правом общей совместной собственности. Как правило, садовые участки и другие подобные им виды специального назначения, а также общие земли в садоводческих товариществах обычно оформлялись в коллективную собственность [8].

Вместе с передачей этих участков в собственность собственникам была установлена коллективная собственность, так как других юридических форм в то время не существовало. В данных случаях не устанавливается определенный собственник участков, а в качестве собственника выступала группа граждан [9].

Земельным кодексом предусматривается, что возникшие ранее правоотношения и права сохраняют юридическую силу. Данное правило позволяет собственникам перерегистрировать право долевой коллективной собственности в одной из действующих форм без ограничения срока.

Возможны следующие варианты реализации права коллективной собственности [10]:

- переход коллективной собственности в совместную собственность. В таком случае доли каждого собственника регистрируются в одном объекте (участке), который они смогут продать на общих условиях;

- переход коллективной собственности в неделимую общую собственность. При этом устаревшая организационно-правовая форма заменяется действующей формой - совместной собственностью без выделения долей.

Таким образом, общая собственность на землю является одним из видов частной собственности. Общая собственность характеризуется множественностью субъектов права собственности, называемых участниками общей собственности. Общая собственность возникает, прежде всего, из имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения.

#### **Список литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 1 июля 2020-ФКЗ) // Российская газета. 1993 № 25. Ст.104; 2020. №.1. Ст.108.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 №51 (ред. от 21 декабря 2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2021. № 27. Ст. 4265.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147; 2021. № 27. Ст. 3947.

4. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25 апреля 1991 № 1103-1) (ред. от 24 декабря 1993) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991 № 22. Ст. 768.

5. Аверьянова Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах. М.: Проспект,

2018. 128 с.

6. Анисимов А.П., Мельников Н.Н. Земельное право России. Практикум. Учебное пособие для академического бакалавриата. М.: Юрайт, 2016. 259 с.

7. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право России. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2016. 240 с.

8. Игнатьева И.А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики. Право и практика. Учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 368 с.

9. Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Проспект, 2017. 784 с.

10. Копилян В.А. Земельное право. Конспект лекций. М.: Феникс, 2017. 176 с.

11. Красов О.И. Земельное право. Учебник. М.: Инфра-М, 2017. 560 с.