

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ¹

КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СТАТЬЯ 36

«1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.»

Постановление от 23 апреля 2004 года № 8-П/2004

Пункта 2.3, абз. 3:

Сама по себе возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права на определенных условиях приобретать в собственность и в определенных пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками – постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (пункт 1 статьи 260 ГК Российской Федерации), – не противоречит конституционно-правовому статусу земли как публичного достояния многонационального народа России и вытекает из статей 9 (часть 2) и 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьей 62 (часть 3).

Пункт 2.3, абз. 8:

¹ Настоящее информационно-тематическое собрание правовых позиций подготовлено Секретариатом Конституционного Суда Российской Федерации и не является исчерпывающим. Решения КС РФ, в которых содержатся правовые позиции, даны в хронологическом порядке.

[правовое регулирование, устанавливающее для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц ограничения в отношении права собственности на земельные участки некоторых категорий, а также специальные правила о порядке пользования континентальным шельфом и недрами,] имеет целью обеспечить суверенные права Российской Федерации на все ее природные богатства и ресурсы, защитить интересы российской экономики в переходный период, гарантировать российским гражданам и юридическим лицам относительно равные условия конкуренции с иностранным капиталом и тем самым – реализацию ими конституционного права на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Определение от 15 января 2009 года № 105-О-О/2009

Пункт 2, абз. 1:

[...] бесплатное предоставление земельных участков Конституцией Российской Федерации не гарантируется [...].

Постановление от 30 июня 2011 года № 13-П/2011

Пункт 5, абз. 4:

[...] регистрация граждан по месту жительства в пригодных для постоянного проживания жилых строениях, расположенных на садовых земельных участках (безотносительно к тому, отнесены они к землям населенных пунктов или землям сельскохозяйственного назначения), сама по себе не может изменить целевое назначение этих земельных участков.

Определение от 12 ноября 2019 года № 2970-О/2019

Пункт 4, абз. 1:

[...] пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, действующий во взаимосвязи с другими положениями данного Кодекса и с

нормами гражданского законодательства, не предполагает возложения на иностранного гражданина обязанности продать в принудительном порядке принадлежащее ему здание, сооружение, расположенное на земельном участке в пределах приграничной территории. Предусмотренный же пунктом 3 статьи 15 данного Кодекса и адресованный иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам запрет обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, входящих в перечень, установленный Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, не может толковаться расширительно и распространяться на объекты, которые в данном законоположении не указаны.

Постановление от 11 ноября 2019 года № 35-П/2019

Пункт 4, абз. 7:

[предоставление жилого помещения по договору для использования в качестве места нахождения религиозной организации] не обязательно означает трансформацию жилого помещения в административное (служебное) помещение религиозной организации, а потому и не приводит с неизбежностью к использованию земельного участка под ним не по целевому назначению.

Постановление от 5 марта 2020 года № 11-П/2020

Пункт 2, абз. 6–8:

[принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд, сопровождаемое равноценной компенсацией потерь, причиненных таким изъятием,] порождает для лица наиболее существенные последствия, поскольку в результате оно утрачивает всю совокупность правомочий, принадлежащих собственнику, ввиду прекращения его права на изымаемый участок.

В то же время статья 35 (часть 3) Конституции Российской Федерации, закрепляя недопустимость принудительного отчуждения имущества для государственных нужд без предварительного и равноценного возмещения, предполагает – во взаимосвязи с ее статьями 17, 19 (части 1 и 2), 34 и 55 (часть 3) – необходимость предоставления лицу возмещения не только в случае обусловленного государственными нуждами прекращения права частной собственности, но и при таком административно-регулятивном воздействии в публичных интересах со стороны органов власти (в частности, путем принятия подзаконного нормативного акта, ограничившего право собственности по сравнению с тем, как его содержание определено в законе), которое предусматривает умаление содержания права собственности этого лица (в том числе по сравнению с правом собственности на аналогичные объекты, принадлежащие другим лицам, на которых не распространяется действие принятого подзаконного акта), уменьшение стоимости имущества, снижение его потребительских свойств либо усечение допустимых способов его использования.

Тем самым ограничение права частной собственности, осуществленное органами власти как мера сохранения памятников истории и культуры, т.е. в публичных интересах, и повлекшее утрату, полную или частичную, возможности владеть, пользоваться вещью и распоряжаться правом на нее, требует достижения и поддержания баланса личных и общих интересов при неукоснительном соблюдении конституционно обоснованных принципов справедливости, разумности и соразмерности. [...]

Постановление от 26 ноября 2020 года № 48-П/2021

Пункт 4, абз. 1:

[...] пункт 1 статьи 234 ГК Российской Федерации – с учетом необходимости гармонизации норм гражданского и земельного законодательства, а также конституционно-правового контекста – применительно к решению вопроса о добросовестности владения лицом

земельным участком, переданным ему прежним владельцем (гаража и земельного участка) по сделке с намерением передать свои права владельца на недвижимое имущество, не повлекшей соответствующих правовых последствий, как об условии приобретения права собственности по давности владения не противоречит Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу он во всяком случае не предполагает, что совершение такой сделки (в которой выражена воля правообладателя земельного участка на его отчуждение и которая была предпосылкой для возникновения владения, а в течение владения собственник земельного участка не проявлял намерения осуществлять власть над вещью) само по себе может быть основанием для признания давностного владения недобросовестным и препятствием для приобретения права собственности на вещь (земельный участок) в силу приобретательной давности.

Постановление от 19 апреля 2021 года № 14-П/2021

Пункт 4, абз. 2:

Поскольку предоставление в пользование земельного участка (его части) для размещения нестационарного торгового объекта не является необходимым для эксплуатации многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в этом доме, такое распоряжение участком возможно, если он образован и поставлен на кадастровый учет. Кроме того, при ином подходе создавались бы предпосылки для неправомерного извлечения собственниками помещений в многоквартирном доме дохода от использования земельного участка, в действительности находящегося в частной собственности иных лиц или в публичной собственности. С этим согласуются положения некоторых муниципальных нормативных актов о том, что на территории муниципального образования запрещается размещение нестационарных объектов мелкорозничной

торговой сети на придомовых территориях в случае, когда земельный участок не образован.

Постановление от 11 ноября 2021 года № 48-П/2021

Пункт 3.1, абз. 3:

[...] при введении ограничений права собственности на земельные участки баланс частных и публичных интересов достигается в том числе тем, что собственники участков должны иметь возможность знать об ограничениях их прав. [...]

Постановление от 11 июня 2024 года №29-П/2024

Пункт 3, абз. 1-2:

[...] принцип [единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов] в системной связи с оспариваемыми в настоящем деле нормами [пунктом 3 статьи 6 и пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации] по общему правилу подразумевает, что собственник здания или сооружения может получить на праве собственности или аренды земельный участок, если он приобрел или возвел этот объект на законном основании, независимо от того, как части этого объекта соотносятся по своему расположению с уровнем земной поверхности. Используемый в пункте 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации термин «здания и сооружения, расположенные на земельных участках» с учетом пункта 3 статьи 6 данного Кодекса не означает, что объект капитального строительства должен обязательно быть расположен на поверхности земельного участка (иметь исключительно наземную часть или наземную часть, превалирующую над подземной), но подразумевает, что здание или сооружение должны находиться на соответствующем участке (в его границах в случае образования участка в целях реализации принципа единства его судьбы и прочно связанных с ним объектов). Кроме того, пункт 15 статьи 39.20 данного Кодекса прямо указывает, что она применяется к

собственникам машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах.

Постановление от 9 апреля 2026 года № 22-П/2026

Пункт 6, абз. 4:

[...] в случаях, не терпящих отлагательства, суд может принять взаимосвязанные решения о выделении требования об определении окончательного размера возмещения за изымаемый земельный участок в отдельное производство и об изъятии земельного участка по цене, определенной в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 56.7 Земельного кодекса Российской Федерации и, согласно законодательству об оценочной деятельности, предполагаемой достоверной. Такая выплата в размере суммы возмещения, предложенной собственнику на основании отчета об оценке, составленного при подготовке соглашения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с установленным порядком, применяемым при таком изъятии, должна быть осуществлена предварительно независимо от согласия правообладателя, а в случае отказа последнего от ее получения – совершена путем внесения денежной суммы в депозит нотариуса в соответствии с пунктом 1 статьи 327 ГК Российской Федерации.