

УДК 711.51

АНАЛИЗ ВИДОВ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ МИКРОРАЙОНОВ ЖЕРНОВОГОРЬЕ И ПЕЧЁНКИНО ГОРОДА СОВЕТСКА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дегтярёва Е.С., студент гр. ЗУ-41, IV курс

Научный руководитель: Темнова Е.Б., к.т.н., доцент

ФГБОУ ВО «Поволжский государственный технологический университет»
г. Йошкар-Ола

Совокупность законов, устанавливающих правила для урегулирования общественных отношений, связанных с использованием и защитой земли в качестве природного ресурса, а также земельных участков как объектов недвижимости, определяется как земельное законодательство.

Согласно актуальному российскому законодательству, а именно статье 3 «Отношения, регулируемые земельным законодательством» ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ «имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами» [1].

Действующие в России законы определяют конкретные права собственности на землю:

1) *собственность* – права на земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц на основании положений законодательства Российской Федерации [2];

2) *аренда* – передача любой недвижимости, включая землю, в аренду на временный период за договорную плату [3];

3) *право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)* – право на ограниченное использование чужой земли. Предусмотрено обеспечение движения и передвижения по прилегающей территории, прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи и трубопроводов, водоснабжения и мелиоративных услуг [2];

4) *постоянное (бессрочное) пользование* – вещное право лиц, которые не являются собственниками. Уполномоченный государственный или муниципальный орган имеет право предоставить участок, находящийся в его собственности, в бессрочное пользование. На земельный участок, предоставленный гражданам или юридическим лицам, распространяются ограничения владения и пользования, установленные законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка [2];

5) *пожизненное наследуемое владение* – вещное право лиц, не являющихся собственниками, имеют право наследовать ее пожизненно. Любой земельный

участок, который может быть унаследован пожизненно, по-прежнему находится в государственной или муниципальной собственности. Лицо, имеющее право на пожизненное наследование земельного участка, может передать его только по наследству. Отказ от права на земельный участок или его принудительное изъятие влечет прекращение пожизненного наследуемого владения [2];

6) *безвозмездное пользование земельными участками* – вещное право лиц, не являющихся собственниками. Право прекращается лицом, предоставившим землю, либо по соглашению сторон по истечении срока, на который предоставлен участок, при отказе пользователя от его использования или вследствие принудительного изъятия. Регистрация прав на землю требует государственной регистрации так же, как регистрируются права на недвижимое имущество [1].

Микрорайоны Жерновогорье и Печёнкино г. Советска Кировской области представляют интерес для изучения состояния кадастрового учета объектов недвижимости своим географическим положением в междуречье рек Вятка и Пижма, так как значительная часть их территории в зоне периодического затопления и подтопления.

При рассмотрении состава объектов недвижимости в кадастровых кварталах [4], состава земельных участков по виду разрешенного использования [5], кадастровой стоимости земельных участков в микрорайонах выбраны два модельных квартала [6], соответственно: 43:31:010036, 43:31:010049.

Данная территория города Советска Кировской области вызвала интерес в качестве объектов исследования для анализа видов прав на земельные участки, данные которых представлены в таблице 1 [7].

Таблица 1.

Анализ видов прав на земельные участки микрорайонов Жерновогорье и Печёнкино города Советска Кировской области

Кадастровый номер з.у.	Площадь з.у., м ²	Кадастровая стоимость з.у., руб.	Шифр ВРИ	Вид использования з.у. по документу	Вид права
Микрорайон Жерновогорье – 43:31:010036					
43:31:010036:68	649	97187,75	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:1	641	95989,75	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:10	1011	151397,25	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:115	4091	1446132,50	3.5	Образование и пропаганда	Собственность публично-правовых образований
43:31:010036:12	1386	207553,50	2.2	ИЖС	-
43:31:010036:13	743	111264,25	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:17	629	94192,75	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:20	676	101231	2.1.1	Для размещения жилого дома	-

Кадастровый номер з.у.	Площадь з.у., м ²	Кадастровая стоимость з.у., руб.	Шифр ВРИ	Вид использования з.у. по документу	Вид права
43:31:010036:22	1393	668880,15	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010036:23	2510	1144971,09	2.0	Размещение жилых домов	-
43:31:010036:24	1385	29929,85	3.1.1	Для размещения котельной	-
43:31:010036:25	290	117029,36	3.5.1	Для размещения спортзала	Собственность публично-правовых образований
43:31:010036:28	37	799,57	3.2.3	Размещение пункта АТС-35	-
43:31:010036:29	36	777,96	3.1.1	Размещение Тп-20	-
43:31:010036:30	1019	152595,25	2.0	Размещение жилого дома	-
43:31:010036:40	1123	168169,25	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:41	498	239125,86	2.0	Размещение жилого дома	-
43:31:010036:43	6177	1944325,70	3.5.1	Размещение детского сада «Полянка»	Собственность публично-правовых образований
43:31:010036:53	691	103477,25	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:54	694	103926,50	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:55	797	119350,75	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:56	736	110216	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:58	1236	185091	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:59	594	88951,50	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:64	664	99434	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:65	641	95989,75	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:66	697	104375,75	2.1	ИЖС	-
43:31:010036:67	1474	220731,50	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010036:7	971	145407,25	2.1	ИЖС	Частная собственность
Микрорайон Печёнкино – 43:31:010049					
43:31:010049:11	1294	193776,50	2.1.1	Для размещения жилого дома и жилищного строительства	-
43:31:010049:14	1276	612699,98	2.1.1	Малоэтажная много квартирная жилая застройка	-

Кадастровый номер з.у.	Площадь з.у., м ²	Кадастровая стоимость з.у., руб.	Шифр ВРИ	Вид использования з.у. по документу	Вид права
43:31:010049:15	1136	170116	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:2	562	84159,50	2.1	ИЖС	-
43:31:010049:20	933	139716,75	2.1	ИЖС	-
43:31:010049:22	1014	366631,79	2.0	Размещение жилого дома	-
43:31:010049:23	1217	440030,47	2.0	Размещение жилого дома	-
43:31:010049:25	786	117703,50	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:26	947	454723,26	2.1	Малоэтажная много квартирная жилая застройка	Частная собственность
43:31:010049:28	977	146305,75	2.1.1	Для многоквартирной застройки	Частная собственность
43:31:010049:3	612	91647	2.1	ИЖС	-
43:31:010049:31	864	414868,95	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:45	1139	170565,25	2.1.1	Для жилищного строительства	-
43:31:010049:46	546	262174,13	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:47	516	247768,96	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:48	874	130881,50	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:49	970	145257,50	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:50	913	438397,40	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:53	1064	510903,43	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:54	1335	641030,15	2.1.1	Для размещения жилого дома	-
43:31:010049:69	38	2178,12	2.2	Для размещения гаража	-
43:31:010049:70	38	2178,12	2.2	Для размещения гаража	-
43:31:010049:74	552	82662	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010049:75	468	224720,68	2.1.1	Для многоквартирной застройки	-
43:31:010049:8	460	68885	2.1	ИЖС	Частная собственность
43:31:010049:9	429	64242,75	2.1.1	Жилищное строительство	-
43:31:010049:73	403	60349,25	2.1	ИЖС	-

Кадастровый номер з.у.	Площадь з.у., м ²	Кадастровая стоимость з.у., руб.	Шифр ВРИ	Вид использования з.у. по документу	Вид права
43:31:010049:72	486	72778,50	2.1	ИЖС	-
43:31:010049:384	802	289978,99	2.1.1	Малоэтажная много-квартирная жилая застройка	Частная собственность
43:31:010049:51	891	427833,61	2.1.1	Для размещения жилого дома	Частная собственность
43:31:010049:55	782	282747,60	2.1.1	Для размещения жилого дома мн.	-
43:31:010049:67	188	28153	2.1	ИЖС	-

Анализируя таблицу 1 сделан вывод, что в кадастровом квартале 43:31:010036 (мкр-н Жерновогорье) всего 29 земельных участков. Общая площадь всех земельных участков – 33489 м². Количество земельных участков, у которых вид собственности:

– частная собственность – 9 земельных участков, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (2.1). Общая площадь частной собственности – 8158 м² (24,36%);

– собственность публично-правовых образований – 3 земельных участка, предназначенные для образования и просвещения (3.5), для размещения спортзала (3.5.1), для размещения детского сада «Полянка» (3.5.1). Общая площадь собственности публично-правовых образований – 10558 м² (31,53%).

Вид собственности на земельные участки не определен на территории 14773 м² (44,11%).

В кадастровом квартале 43:31:010049 (мкр-н Печёнкино) всего 32 земельных участка. Общая площадь всех земельных участков – 24512 м². Количество земельных участков, у которых вид собственности:

– частная собственность – 6 земельных участков, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (2.1), для малоэтажной много-квартирной жилой застройки (2.1.1). Общая площадь частной собственности – 4629 м² (18,88%).

Вид собственности на земельные участки не определен на территории 19883 м² (81,12%).

Анализируя данные, можно сделать вывод, что право собственности на земельные участки кадастрового квартала 43:31:010036 в микрорайоне Жерновогорье зарегистрировано на 55,89% всей территории квартала, а в микрорайоне Печёнкино в кадастровом квартале 43:31:010049 на 18,88%.

Многие собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, часто не оформляют права на земельный участок, который находится под объектом недвижимости, или не переоформляют документы на недвижимость на свое имя, что противоречит земельному законодательству.

Основные причины отсутствия сведений о собственнике в выписке из ЕГРН на земельные участки являются:

1) собственник не зарегистрировал свое право на объект недвижимости – в ЕГРН не включаются сведения об объекте недвижимости, если собственник не обратился в органы регистрации прав;

2) с 1998 года сделки с недвижимостью не осуществлялись – в ЕГРН содержится информация, поступившая в ведомство после 31 января 1998 года. До этого года права собственности регистрировались у нотариуса, в БТИ и администрации. Если с 1998 года сделки с недвижимостью не осуществлялись, а также собственник не делал запрос на перерегистрацию приобретенного права, то сведения о нем не будут числиться в ЕГРН;

3) выписка из ЕГРН на коммунальную квартиру – выписка из ЕГРН на коммунальную квартиру может содержать не все сведения о ее собственниках, либо они могут быть неполными. В коммунальной квартире может быть режим долевой собственности и отдельные жилые помещения (при этом каждая комнаты имеет свой кадастровый номер). Для уточнения сведений обо всех собственниках комнат в коммунальной квартире необходимо заказать выписку из ЕГРН на каждую комнату [8].

Такое различие в количестве земельных участков, поставленных на кадастровый учет и неучтенных вызвано тем, что с 1998 года была реформа перерегистрации прав собственности, которые не учли землевладельцы. Это повлекло при смене собственников объектов недвижимости, а именно, при сделке купле-продаже (дарение, завещание) к недостоверным данным в государственном кадастровом реестре недвижимости. Этот вопрос требует внимания и дальнейшего принятия мер с уточнением границ, землевладельцев и прав собственности на земельные участки.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023)
4. Дегтярёва Е.С. Кадастровая характеристика микрорайонов Жерновогорье и Печёнино г. Советска Кировской области // Инженерные кадры – будущее инновационной экономики России: материалы VIII Всероссийской студенческой конференции. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://science.volgatech.net/upload/documents/science/IngenernyeKadry2022.pdf>
5. Дегтярёва Е.С. Характеристика земельных участков микрорайонов Жерновогорье и Печёнино города Советска Кировской области по виду разрешенного использования // Инженерные кадры – будущее инновационной экономики России: материалы IX Всероссийской студенческой конференции. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://science.volgatech.net/upload/documents/science/Ingenernyekadry2023.pdf>

6. Дегтярёва Е.С. Анализ кадастровой стоимости земельных участков модельных кварталов микрорайонов Жерновогорье и Печёнкино города Советска Кировской области использования // Инженерные кадры – будущее инновационной экономики России: материалы IX Всероссийской студенческой конференции. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://science.volgatech.net/upload/documents/science/Ingenernyekadry2023.pdf>

7. Официальный сайт Публичной кадастровой карты. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>

8. Официальный сайт ППК «Роскадастр». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kadastr.ru/>