

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ¹

по состоянию на июль 2020 года

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).

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.

Пункт 2.3, абз. 8:

[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. [...]