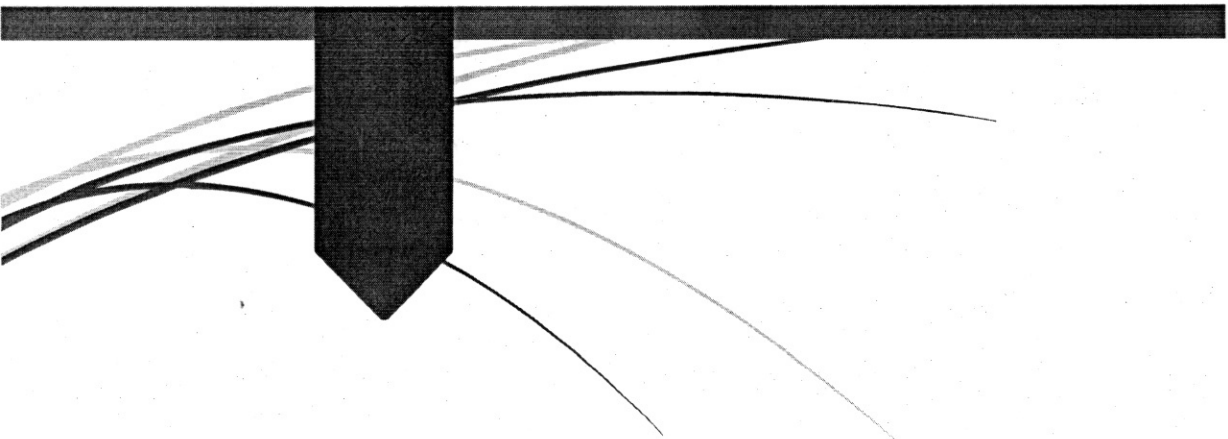




Что вправе, а что должен делать собственник земельного участка

Прокуратура Республики Калмыкия

1. На что собственник земельного участка имеет право

У собственника земли есть все обычные права: владеть, пользоваться и распоряжаться (п. 1 ст. 209 ГК РФ). Только реализуются они с особенностями и ограничениями, которые установлены, в частности, Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

1.1. Как можно пользоваться участком

Вы, в частности, имеете право:

- **использовать то, что находится под участком:** подземные пресные воды и общераспространенные полезные ископаемые. Их можно использовать только для собственных нужд, передавать другим лицам нельзя (пп. 1 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, ст. 19 Закона о недрах). Перечень общераспространенных полезных ископаемых устанавливается в каждом субъекте РФ в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 02.11.2021 N 1905.

Ваши права использовать все, что есть под участком, ограничены только законами и обязанностью не нарушать права третьих лиц (п. 3 ст. 261 ГК РФ). Другие акты, например распоряжения органов местного самоуправления, их ограничить не могут (Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2016 N 44-АП17-6-7);

- **использовать водоемы** - тоже для собственных нужд. Речь идет о прудах и обводненных карьерах, которые находятся в границах участка. Как правило, эти водоемы - ваша собственность (пп. 1 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, ч. 2 ст. 8 Водного кодекса РФ). Использовать собственный водоем вы можете с учетом правил и ограничений, которые предусмотрены Водным кодексом РФ. В частности, пользование не должно вредить окружающей среде и вы должны следить за исправностью гидротехнических сооружений на водоеме (п. 1, 2 ч. 2 ст. 39 Водного кодекса РФ);

- **строить на участке** здания и сооружения в соответствии с целевым назначением земли и ее разрешенным использованием. При этом вы должны соблюдать градостроительные регламенты, экологические и иные нормативы (п. 1 ст. 263 ГК РФ, пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ). В частности, вы ограничены в выборе места на участке, где можно разместить здание. Градостроительный регламент определяет минимальные отступы от границ участка, за пределами которых строить запрещено (п. 2 ч. 6 ст. 30, п. 2 ч. 1 ст. 38 ГК РФ).

В некоторых случаях строительство на участке и вовсе может быть запрещено. Например, если он находится в охранной зоне объекта культурного наследия (п. 2 ст. 34 Закона об объектах культурного наследия).

➤ 1.2. Как можно распоряжаться участком

Вы вправе его продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом при условии, что земля не исключена из оборота или не ограничена в нем (п. 1 ст. 260 ГК РФ).

2. Что собственник земельного участка обязан делать

Вы несете общее для всех собственников бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ).

И если для другого имущества закон не всегда уточняет, что входит в это бремя, то за собственником земли закон закрепляет массу конкретных обязанностей. Это связано с тем, что земля - это не только объект недвижимости, но и охраняемый природный объект, основа жизни и деятельности людей (пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В частности, вы обязаны (ст. 42 ЗК РФ):

- использовать землю в соответствии с ее целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Земли по целевому назначению делятся на несколько категорий (п. 1 ст. 7 ЗК РФ). Узнать назначение конкретного участка вы можете в выписке из ЕГРН по нему в разделе "Категория земель";
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, которые установлены на участке в соответствии с законодательством;
- заниматься охраной земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе мерами пожарной безопасности. В частности, регулярно убирать мусор и сухую растительность, а также косить траву, если ваш участок находится в населенном пункте (п. 67 Правила противопожарного режима);
- не препятствовать обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, нефтепровода или нефтегазопровода, если таковые находятся на вашем земельном участке или под его поверхностью.

Этот перечень неполный, у вас могут быть и другие обязанности, которые установлены Земельным кодексом РФ, федеральными законами (ст. 42 ЗК РФ).

Обратите внимание: указанные обязанности не прекратятся, даже если вы откажетесь пользоваться правами собственника земельного участка (п. 2 ст. 43 ЗК РФ).