

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учебное пособие



Владимир 2023

УДК 349.4
ББК 67.407
З-51

Автор-составитель И. В. Юсипова

Рецензенты:

Доктор юридических наук, профессор
профессор кафедры теории и истории государства и права
Владимирского государственного университета
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых
Р. Б. Головкин

Кандидат юридических наук, доцент
зав. кафедрой административно-правовых дисциплин
Владимирского филиала Российской академии народного хозяйства
и государственной службы при Президенте Российской Федерации
О. Р. Рузевич

Издается по решению редакционно-издательского совета ВлГУ

Земельное право : учеб. пособие / авт.-сост. И. В. Юсипова ;
З-51 Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир :
Изд-во ВлГУ, 2023. – 196 с. – ISBN 978-5-9984-1787-0.

Полно и системно изложены все темы учебной дисциплины «Земельное право». Раскрываются основные институты и понятия земельного права России, даются разъяснения организационно-правового, управленческого и экономического механизмов в области регулирования земельных отношений. Подготовлено на основе новейшего земельного законодательства России: Земельного кодекса, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иных законов.

Предназначено для студентов всех форм обучения по направлениям подготовки 40.03.01 – Юриспруденция, 40.05.04 – Судебная и прокурорская деятельность, а также для тех, кто интересуется основами правовых знаний.

Рекомендовано для формирования профессиональных компетенций в соответствии с ФГОС ВО.

Библиогр.: 5 назв.

УДК 349.4
ББК 67.407

ISBN 978-5-9984-1787-0

© ВлГУ, 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	7
ВВЕДЕНИЕ	8
Глава 1. ПРЕДМЕТ, МЕТОД, ФУНКЦИИ, СИСТЕМА, ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ	10
1. Земля как экономическая, политическая и правовая категория	10
2. История развития земельного права в России.....	11
3. Понятие, предмет и метод земельного права	23
4. Соотношение земельного права и других отраслей права.....	24
5. Система земельного права.....	26
6. Принципы земельного права	27
7. Понятие и виды земельных правоотношений	31
Задания для самоконтроля.....	33
Темы рефератов	34
Библиографический список.....	34
Глава 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ	35
1. Понятие и виды права собственности на землю	35
2. Государственная собственность на землю	36
3. Муниципальная собственность на землю	38
4. Частная собственность на землю граждан и юридических лиц	39
Задания для самоконтроля.....	42
Темы рефератов	43
Библиографический список.....	43
Глава 3. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ	44
1. Правовое регулирование оборота земельных участков	44
2. Сделки с земельными участками	46
2.1. Договор купли-продажи земельных участков.....	47
2.2. Договор аренды земельного участка.....	51
2.3. Договор ипотеки (залога)	56

2.4. Договор мены земельного участка, договор дарения земельного участка	58
3. Платность использования земли. Земельный налог. Арендная плата. Нормативная цена земли	61
4. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка	63
Задания для самоконтроля.....	68
Темы рефератов	70
Библиографический список.....	70

Глава 4. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

1. Государственное управление использованием и охраной земель. Состав земель Российской Федерации. Органы земельного управления	71
2. Мониторинг земель землеустройства. Понятие и цели мониторинга земель. Принципы, содержание и способы мониторинга земель	79
3. Государственный кадастровый учет земельных участков. Значение кадастра для земельной реформы. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости. Документы кадастрового учета. Соотношение государственного кадастра недвижимости и землеустройства	81
4. Охрана земель как основа жизни и деятельности народов. Нормативно-правовая база охраны земель. Способы охраны земель. Охрана земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.....	87
Задания для самоконтроля.....	92
Темы рефератов	94
Библиографический список.....	94

Глава 5. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	95
2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения	97
3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения	104

Задания для самоконтроля.....	109
Темы рефератов	110
Библиографический список.....	110
Глава 6. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	111
1. Понятие и состав земель населенных пунктов.....	111
2. Особенности правового режима земель населенных пунктов	112
3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса. Структура состава земель запаса.....	120
4. Понятие и особенности перевода земельных участков из категории запаса в другую категорию.....	121
Задания для самоконтроля.....	122
Темы рефератов	123
Библиографический список.....	123
Глава 7. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	124
1. Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения.....	124
2. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта	125
3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности.....	133
Задания для самоконтроля.....	139
Темы рефератов	141
Библиографический список.....	141
Глава 8. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ	142
1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий	142
2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного и рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.....	143
Задания для самоконтроля.....	153
Темы рефератов	154
Библиографический список.....	154

Глава 9. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА	155
1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Виды лесопользования.....	155
2. Право пользования землями лесного фонда.....	158
3. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда	162
4. Особенности правового режима водоохраных зон и прибрежных защитных полос. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами	165
Задания для самоконтроля.....	171
Темы рефератов	173
Библиографический список.....	173
 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ СТУДЕНТОВ...	174
 ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ.....	176
 ВОПРОСЫ ДЛЯ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ.....	181
 ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ.....	184
 ЗАКЛЮЧЕНИЕ	193
 БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	195

ПРЕДИСЛОВИЕ

Представленный материал по дисциплине «Земельное право» ориентирован на студентов всех форм обучения по направлениям подготовки 40.03.01 – Юриспруденция, 40.05.04 – Судебная и прокурорская деятельность. Основная цель курса – сформировать у студентов целостное и комплексное представление о земельном праве, основных этапах его формирования и развития, а также сущности земельно-правовых институтов общей и особенной частей. Учебное пособие представляет собой изложенную в сжатом виде основополагающую информацию о земельном праве как об отрасли права, регулирующей общественные отношения в сфере использования и охраны земель.

Структура дисциплины определена внутренней логикой построения земельного права и включает в себя два основных раздела – общую и особенную части. Общая часть изучает правовые институты, регулирующие порядок использования и охраны всех земель безотносительно к их категории, особенная часть содержит нормы права, относящиеся к земельным участкам отдельных категорий.

Для удобства пользования каждая глава издания снабжена кратким планом и заданиями, выполнение которых позволит студентам самостоятельно оценить уровень и качество освоения учебного материала.

ВВЕДЕНИЕ

Курс земельного права составляет важнейший компонент системы высшего юридического образования. Это обусловлено специфическими функциями юридического знания и ролью земельного права в формировании научного мировоззрения, теоретических и практических знаний, навыков и умений студентов. Земельное право традиционно представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные отношения в сфере использования и охраны земель. Поэтому содержание учебного курса в значительной степени определяется структурой отрасли земельного права, включающей в себя общую и особенную части.

Основная *цель* учебного пособия – формирование у студентов комплексных знаний об основных правовых институтах земельного права, содержании и сущности правового регулирования общественных отношений в сфере использования и охраны земель, а также месте и роли земельного права в системе законодательства Российской Федерации. Учебная дисциплина выступает составной частью воспитания и подготовки высококвалифицированного юриста на основе достижений науки земельного права в системе высшего юридического образования.

По окончании изучения учебной дисциплины «Земельное право» студент должен:

– *иметь представление* о предмете, методе и принципах земельного права; специфике земельных отношений; конституционных основах и источниках земельного права; системе земельного права; механизме реализации земельноправовых норм; охране земель; о правах на землю и возможностях их реализации; формах платы за землю; об органах государственного управления земельным фондом и их функциях; видах и характере ответственности за земельные правонарушения; о правовых режимах земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий, земель лесного фонда, водного фонда и земель запаса;

- *знать* содержание важнейших источников земельного права;
- *уметь* толковать и применять законы и другие нормативно-правовые акты; обеспечивать соблюдение требований законодательства в деятельности государственных органов, физических и юридических лиц; юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства конкретных судебных дел; разрабатывать документы правового характера; осуществлять правовую экспертизу нормативных актов, давать квалифицированные юридические заключения и консультации; принимать правовые решения и совершать иные юридические действия в точном соответствии с законом; распознавать и устанавливать факты земельных правонарушений, определять меры ответственности виновных; предпринимать необходимые меры к восстановлению нарушенных прав; систематически повышать свою профессиональную квалификацию; изучать законодательство и практику его применения; ориентироваться в специальной литературе;
- *владеть* навыками юридической квалификации фактов и обстоятельств, возникающих в процессе правового регулирования земельных отношений, толковать и применять законодательство.

Глава 1. ПРЕДМЕТ, МЕТОД, ФУНКЦИИ, СИСТЕМА, ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

1. Земля как экономическая, политическая и правовая категория.
2. История развития земельного права в России.
3. Понятие, предмет и метод земельного права.
4. Соотношение земельного права и других отраслей права.
5. Система земельного права.
6. Принципы земельного права.
7. Понятие и виды земельных правоотношений.

1. Земля как экономическая, политическая и правовая категория

По поводу земли складываются разнообразные отношения, которые определяются ее особенностями. Земля рассматривается как экономическая, политическая и правовая категории.

Как экономическая категория она выступает важнейшим объектом хозяйствования, объектом собственности и иных вещных и обязательственных прав, основным видом недвижимого имущества (земельной недвижимостью), а также объектом охраны.

Будучи политической категорией, земля является территорией, пределом осуществления государственной власти.

Как правовая категория она представлена земельными участками (их частями), имеющими установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус, другие характеристики, определяемые целью предоставления, а также режимом использования и охраны. Это во многом определяет экономическое, политическое, социальное, в том числе и правовое значение земли.

Земля выступает в двуедином качестве: как природный объект и объект хозяйствования. Как природный объект она существует без всякого содействия со стороны человеческого общества, являясь базисом его существования и деятельности. Земля представляет собой основной природный объект окружающей среды, выполняет важнейшие экологические функции. Как природный объект она является одновременно основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, поскольку ее плодородный слой – почва – служит основой

для ведения сельскохозяйственного и лесохозяйственного производств. Земля является единственным (за небольшими исключениями) пространственно-территориальным базисом – местом размещения средств производства, зданий, строений, разнообразных сооружений. Естественное происхождение земли предопределяет ее социальную сущность.

Земля для человека – важнейший объект материального мира, представляет особую ценность для человеческого общества: она единственное место обитания всех человеческих поколений, базис экосистем и производительных сил; на ней существует многообразие почвенно-климатических условий, влияющих на правовой режим использования земель и многое другое.

В силу этого земля имеет особый юридический статус: земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9 Конституции РФ, ст. 3 ЗК РФ); она дифференцируется по основному целевому назначению на категории земель (ст. 7 ЗК РФ) и по непосредственному целевому назначению на земельные угодья; может изыматься как у собственников, так и у пользователей для государственных или общественных нужд (ст. 49, 50 ЗК РФ); подлежит обязательному использованию в соответствии с целевым назначением под страхом принудительного изъятия ее у лиц, нарушающих требования земельного законодательства, и т. д.

2. История развития земельного права в России

Этапы развития российского земельного права:

1. Период разобщенного правового регулирования – с Киевской Руси до 1861 г.
2. Крестьянская реформа 1861 г.
3. Столыпинская земельная реформа (1906 – 1911 гг.).
4. Советский период (1917 – 1990 гг.).
5. Современный этап развития земельного законодательства (начиная с 1993 г.).

Первый этап. Феодальное поземельное право в период IX – XVIII вв.

Киевская Русь (IX – XII вв.). Большую часть территории Восточной Европы в VI – VII вв. занимали славянские племена. Восточные

славяне жили родовыми общинами. Начиная с VI в. происходит процесс разложения первобытнообщинного строя. Появляется частная собственность на орудия земледелия, предметы обихода, продукты труда и владение участком пахотной земли, которое было связано с переделом земли в общине. Родовая община заменяется соседской общиной.

Идет процесс формирования господствующего класса, состоящего из родоплеменных вождей, военачальников и их приближенных – дружинников. Родоплеменная знать, захватывая земли, не сгоняла крестьян с земли, а заставляла их платить подати («полюдь»), превращала их в зависимое население. Крестьяне-общинники должны были платить собственнику земли оброк или барщину.

В IX в. на территории восточных славян образуется единое Древнерусское государство – Киевская Русь. Племенные земли объединяются под властью киевских князей. К этому времени устанавливается феодальная собственность на землю и формируются классы феодалов-землевладельцев и феодально-зависимых крестьян. В результате захвата большей части земель князьями и боярами подавляющее число ранее свободных крестьян-общинников стало феодально-зависимым населением.

В XI – XII вв. выделяется боярство как особое сословие и оформляется его правовое положение. Формируется институт вассалитета, представлявший собой особую систему отношений с князем-сюзереном, обусловленных землевладением, на основе договора о службе.

С ростом феодального землевладения усиливалась политическая власть феодалов. Они получали от своих сюзеренов-князей иммунитеты, освобождались от платежа дани, получали право иметь свою дружину, судить зависимое от них население, проживавшее на их землях. Крупная феодальная собственность становится неразрывно связанной с политической властью, управлением государством. Государственного аппарата как такового в то время не было, и управление государством осуществлялось одновременно с управлением двором, хозяйством князя.

В это время возникают различные виды феодальной собственности на землю в зависимости от того, каким феодалам она принадлежала, на какой ступени феодальной лестницы они находились. Са-

мым крупным землевладельцем был князь, который раздавал свои земли за службу боярам-вассалам. Они, в свою очередь, раздавали землю своим боярам. Владение полученными в качестве вознаграждения за службу князю землями приобрело наследственный характер и называлось вотчинным. Земли, владение которыми носило условный характер, т. е. было обусловлено службой, стали называться поместьями.

После принятия в X в. христианства как государственной религии значительная часть земель сосредоточилась в руках церкви, монастырей, духовенства. На Руси складываются церковные организации и церковная юрисдикция. Церковь получила право на приобретение земель, населенных деревень, осуществление суда.

Одновременно существовало общинное владение землей. Частной поземельной собственности в этот период не существовало. Крестьяне-общинники сообща владели землей, принадлежащей общине. Все совершеннолетние мужчины, входившие в состав общины, имели равное право на участок пахотной земли.

Русская Правда – первый русский писанный памятник обычного права. Специальных статей о праве собственности на землю в Русской Правде не было. Однако охране права собственности уделялось много внимания. Так, за перепахивание межи устанавливался очень крупный штраф – 12 гривен. Суровые наказания вводились за незаконное пользование чужим имуществом, порчу межевых знаков. В Пространной редакции Русской Правды, связанной с именем Владимира Мономаха, предусматривался особый порядок наследования недвижимости (земли). Такие привилегии имели лица, именовавшиеся в Русской Правде как князья, бояре, князья мужи, княжеские тиуны, огнищане.

Период феодальной раздробленности (XII – XIV вв.). В XII в. Древнерусское государство распалось на самостоятельные княжества. Образовались три основных политических центра: Новгородско-Псковская, Владимирская и Галицко-Волынская земли.

В Новгородской и Псковской феодальных аристократических республиках самыми крупными землевладельцами были высшее духовенство, монастыри и церкви. Церкви и монастыри владели деревнями, пригородными землями, рыбными угодьями. Монастыри владели землями на основании жалованных грамот, которые выдавались

им Великим Новгородом. К числу землевладельцев относились также средние феодалы, они назывались «житьи люди». Существовали и мелкие землевладельцы – своеземцы, имевшие небольшие участки земли и обрабатывавшие их своим трудом.

Новгородское вече приглашало или избирало князей. Права князя определялись договором с городом. Князь не имел права приобретать земли в Новгороде, отнимать по своему усмотрению земли у их владельцев и не мог раздавать земли новгородских волостей.

Русь и Золотая Орда (XIII – XV вв.). Общественно-политический строй Руси был изменен в результате монгольского завоевания. Монгольское право признавало все завоеванные земли собственностью хана. Князья были обращены в наместников хана и считались лишь владельцами земли. Русские князья получили ханские ярлыки на свои собственные вотчины. Земли тех людей, которые были обязаны платить дань, признавались собственностью хана, эти земли нельзя было купить и продать, заложить, подарить и т. п.

Общинное землевладение сохранилось. Размер земельного участка крестьянина-общинника (земельный участок назывался «выть», или «жеребий») определялся его имущественным состоянием. Владелец участка имел право передать его по наследству, сдать внаем и продать с соблюдением условия, что тот, кто приобретал землю, брал на себя и «тягло», лежавшее на этом участке земли.

Русское централизованное государство (начало XIV – первая половина XVI в.). После победы на Куликовом поле Московское княжество стало центром объединения русских земель. В это время идет процесс развития поземельной собственности, захвата общинных земель феодалами. Московский великий князь был самым крупным феодалом, обладавшим княжеским доменом. Он владел дворцовыми и черносошными землями. Дворцовые земли принадлежали самому князю и его семье, из состава этих земель раздавались земли за службу. Черносошные земли принадлежали князю как «государю», т. е. как главе государства. Московский князь раздавал дворянам в «служилое» владение, т. е. на время службы или за службу, земли – поместья. Владельцы поместных земель не имели права их отчуждать и передавать по наследству.

Власть князя переходит по наследству от отца к старшему сыну. Утверждается принцип первородства и единонаследия, в результате чего земля не делилась на уделы между всеми сыновьями князя.

Бояре и «вольные слуги», получившие земли от великого князя, имели право их продажи, залога, дарения, мены. Однако землевладельцы были обязаны нести военную службу. Такая форма феодального землевладения называлась «вотчина».

Сословно-представительная монархия (вторая половина XVI – XVII в.). В этот период оформляется исключительное право феодалов на землю и феодально-зависимых крестьян, проживавших на ней, имевшее ярко выраженный сословный характер. Судебник 1497 г. – первый русский законодательный акт – содержал ряд положений о защите границ феодальной земельной собственности и предусматривал за это преступление наказания. В Судебнике 1550 г. эти наказания были усилены.

В 1565 г. Иван IV в целях подавления оппозиционного боярства разделил всю территорию государства на опричнину и земщину. В состав опричных земель были включены княжеско-боярские земли. Конфискованные земли были розданы служилым людям. В результате поместье стало основной формой феодального землевладения вместо боярской вотчины. Были предприняты меры по ограничению церковного землевладения, запрещена покупка вотчин монастырями и высшим духовенством без ведома царя.

В Соборном Уложении 1649 г. патриарху, митрополиту и монастырям было запрещено покупать у служилых людей вотчины, принимать их в заклад и на «помин» души.

Создается система приказов – органов центрального управления, которые были подчинены царю и Боярской думе. Например, Поместный приказ наделял служилых людей поместьями, давал разрешения на все сделки с землей и регистрировал их.

Главы 16 и 17 Уложения были специально посвящены поместному и вотчинному землевладению. Помещики не могли свободно распоряжаться своей землей, продавать ее или закладывать. Продажа земли допускалась только на основании царского указа. Однако Уложение предоставляло право обмена поместий, в том числе и на вотчины. Допускался обмен разных по площади поместий (ст. 3 Уложения), что давало возможность за счет разницы площадей совершать факти-

чески сделки купли-продажи поместий. Статья 14 Уложения не допускала передачу поместий иностранцам.

Правовой режим вотчин определялся в гл. 17 Уложения. Владелец вотчины имел значительно более широкие права по распоряжению своими землями. Вотчина могла быть продана, заложена, передана по наследству. Сделка купли-продажи вотчины должна была регистрироваться в Поместной палате. Право родового выкупа было одним из элементов режима вотчинного землевладения. Оно заключалось в преимущественном праве наследников вотчинника выкупить ранее отчужденные вотчинные земли. Право родового выкупа ограничивало право собственности покупателя, поскольку наследники могли в течение 40 лет выкупить вотчину. Однако на неродовые вотчины право выкупа не распространялось.

Абсолютная монархия (вторая половина XVII – XVIII в.). В этот период завершается длительный процесс установления единого правового режима поместий и вотчин. Указ Петра I от 23 марта 1714 г. о едином наследии расширил права дворян на земли, установил единый правовой режим вотчинного и поместного землевладения. Поместья и вотчины стали именоваться недвижимостью. Были предусмотрены ограничения распоряжения недвижимым имуществом, его нельзя было закладывать, а продать можно было только в виде исключения «по нужде» с уплатой высокой пошлины. Передать недвижимость по наследству можно было только одному из сыновей, а в случае их отсутствия – одной из дочерей, чтобы избежать дробления земельных владений.

Право собственности на землю продолжало оставаться одной из важнейших привилегий дворянства, однако оно было связано с обязанностью несения службы. Вместе с тем право собственности на землю было ограничено. Указ от 10 декабря 1719 г. разрешал дворянам, купцам и «всяких чинов» людям искать минералы на любой земле, в том числе и частновладельческой, и строить заводы и рудники по добыче и переработке полезных ископаемых.

В 1731 г. в самом начале правления Анны Иоанновны дворяне добились отмены ограничений на продажу имений, их залог и передачу по наследству. В 1782 г. Екатерина II издает указ о праве собственника земли не только на землю, но и на недра. Указом 1762 г. о вольностях дворянских и Жалованной грамотой дворянству 1785 г.

были отменены обязательная служба дворян и право государства отбирать землю в случае отказа от службы.

Второй этап. Крестьянская реформа 1861 г.

Самое значительное событие второй половины XIX в. – крестьянская реформа 1861 г., осуществленная на основе ряда законодательных актов: Манифеста от 19 февраля 1861 г. об освобождении крестьян от крепостной зависимости; Общего положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости; Положения об устройстве дворовых людей; Положения о выкупе; Положения о губернских и уездных по крестьянским делам учреждениях; четырех местных положений о поземельном устройстве крестьян в разных губерниях России; Правил о порядке приведения в действие положений о крестьянах.

Вопрос о предоставлении земли бывшим крепостным крестьянам был решен путем обязательного наделения крестьян землей (усадебной и полевой) за выкуп. Крестьяне наделялись землей не в собственность, а в постоянное пользование, за что были обязаны отбывать в пользу помещиков повинности работой или деньгами.

Надельные земли становились собственностью крестьян только после выкупа их по установленной цене. Для выкупа полевой земли требовалось согласие помещика. В течение 9 лет надельные земли не могли отчуждаться. По истечении этого срока, пока не была погашена выкупная ссуда, для отчуждения надельных земель требовалось специальное разрешение gubernского присутствия. Запрещалось также закладывать надельные земли для получения ссуды.

Реформа 1861 г. сохранила две исторически сложившиеся основные формы землевладения: общинное землевладение, существовавшее на большей части территории России, и подворное землевладение – главным образом на западе страны.

Общинное владение землей подразумевало предоставление каждому из своих членов равного участия в мирских делах и использования земли. Крестьянин лишался права владения общинными землями и угодьями без какой-либо компенсации в том случае, если переселялся в другое место жительства. Свой участок земли крестьянин в этом случае оставлял безвозмездно общине. Правила общинного землевладения предусматривали, что крестьянин имел право пользования

своей частью земли, но был не вправе уступить ее, иначе говоря, продать другому лицу.

Третий этап. Столыпинская земельная (аграрная) реформа (1906 – 1911 гг.)

Радикальные изменения земельного строя России прежде всего в направлении разрушения общины, связывавшей свободное развитие крестьянских хозяйств, были осуществлены после революции 1905 г. Столыпинская аграрная реформа началась с Указа от 9 ноября 1906 г. «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающегося крестьянского землевладения и землеустройства». Каждый домохозяин – член общины получал право требовать от общины выделения ему единого земельного надела в собственность.

В последующем этот Указ был утвержден Государственной Думой в качестве Закона от 14 июня 1910 г., который дополнительно признал всех крестьян частными собственниками земли в тех общинах, где земельные переделы не проводились в течение последних 24 лет. Принципиально важные моменты этих Указа и Закона состояли в следующем.

В обществах, в которых длительное время не проводилось общих переделов, общинный порядок землевладения считался упраздненным. Общества признавались перешедшими к подворному порядку землевладения, а отдельные домохозяева – частными собственниками находившихся в их владении земельных участков. Каждому домохозяину во всех обществах с общинным порядком землевладения предоставлялось право во всякое время, а не только при общих переделах требовать закрепления его участка наделной земли в частную собственность. Домохозяин получал также право требовать выделения из общинных земель в частную собственность участка наделного землевладения, находящегося в пользовании двора, даже если его размеры превышали норму, причитающуюся на долю двора в данном сельском обществе на момент выдела. Домохозяин имел право вместо закрепленных за ним чересполосных участков требовать выделения ему «отруба» или «хутора», т. е. объединения всех разрозненных участков в одном месте и перенесения туда усадьбы. Эта мера должна была содействовать процессу создания крепких крестьянских хозяйств, не зависимых от общинных порядков.

Был ограничен принцип семейной собственности в крестьянском дворе. Предусматривалось, что собственником участка земли, закрепленного за двором, равно как и имущества двора, признается не двор в целом, а единолично домохозяин, т. е. глава семьи.

Основной целью регулирования отношений частной собственности на землю в первую очередь на селе являлось стимулирование экономического развития сельского хозяйства в России.

Четвертый этап. Советский период (1917 – 1990 гг.)

Первым законодательным актом советского государства стал Декрет «О земле», принятый на II съезде Советов рабочих и солдатских депутатов 26 октября (8 ноября по новому стилю) 1917 г. В «Декрете о земле» провозглашалось: «земля – общая, земля принадлежит рабоче-крестьянскому государству». В Декрете зафиксированы: 1) многообразие форм землепользования (подворное, хуторское, общинное, артельное); 2) конфискация помещичьих земель и имений; 3) переход конфискованных земель и имений в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов; 4) переход земли в достояние государства с последующей безвозмездной передачей ее крестьянам; 5) отмена права частной собственности на землю; 6) запрет применения наемного труда.

В дальнейшем были приняты Декрет СНК от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью», Декрет ВЦИК от 27 мая 1918 г. «О лесах», Декрет СНК РСФСР от 30 апреля 1920 г. «О недрах земли».

В 1918 г. в Конституции РСФСР были закреплены принцип социализации земли, отмена частной собственности, земля стала общенародным достоянием и предоставлялась гражданам бесплатно на общих правах. В 1919 г. в законе «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» земля окончательно закреплялась за государством.

В период Новой экономической политики (НЭПа) 1921 – 1929 гг. началась кодификация земельного законодательства. Цель – создать стройный, доступный пониманию каждого земледельца свод законов о земле. В 1922 г. был принят Земельный кодекс РСФСР, введивший в оборот такое понятие, как «трудовое землепользование». Данный вид пользования землей предусматривал возможность использовать максимальный объем прав для сельскохозяйственного производства

без ограничений по срокам использования земли, но с сохранением государственной монополии на владение ею. В основных положениях данного Кодекса подтверждалось, что вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы ведении она ни находилась, является собственностью рабоче-крестьянского государства и образует единый государственный земельный фонд.

Первым законом СССР, определившим правовой режим всех категорий земель, стали «Общие начала землепользования и землеустройства», утвержденные ЦИК СССР 15 декабря 1928 г.

Земельное право в период 1930 – 1941 гг. Главное внимание уделялось регулированию использования сельскохозяйственных земель. 3 сентября 1932 г. было принято постановление ЦИК и СНК СССР «О создании устойчивого землепользования колхозов», в соответствии с которым при сохранении незыблемости государственной собственности на землю за каждым колхозом закреплялась земля, находящаяся в его трудовом пользовании, и запрещались всякие переделы.

Примерный устав сельскохозяйственной артели, принятый Вторым Всесоюзным съездом колхозников-ударников, был утвержден СНК СССР и ЦК ВКП(б) 17 февраля 1935 г. Устав предусматривал, что земля закреплялась за артелью в бессрочное пользование (навечно), устанавливалось право на приусадебное землепользование колхозных дворов и определялись размеры приусадебного землепользования.

Конституция СССР 1936 г. признала землю, ее недра, воды и леса в СССР государственной собственностью, т. е. всенародным достоянием. Земля, используемая колхозами, закреплялась за ними в бесплатное и бессрочное пользование, т. е. навечно. Каждый колхозный двор мог иметь в пользовании небольшой приусадебный участок земли и в личной собственности подсобное хозяйство на этом участке.

Земельное право в период 1941 – 1945 гг. В годы Великой Отечественной войны особое внимание уделялось расширению использования сельскохозяйственных земель для столь необходимого в то время увеличения производства продовольствия и сырья. Так, 1 марта 1942 г. было принято постановление СНК СССР «О разрешении колхозам производить посевы на неиспользуемых пахотных землях смежных колхозов». Постановлением СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 7 апреля 1942 г. «О выделении земель для подсобных хозяйств под огороды

рабочих и служащих» предпринимаются меры по развитию индивидуального огородничества рабочих и служащих.

Земельное право в период 1946 – 1990 гг. В 1945 г. после окончания войны в состав СССР вошли территории Западной Украины, Калининградской области, южная часть острова Сахалин и Курильские острова. Особого законодательного акта о национализации земли Западной Украины и Калининградской области принято не было. Считалось, что национализация земли вытекала из факта включения этих территорий в состав СССР. Однако национализация земли на территориях Южного Сахалина и Курильских островов была проведена на основе Указа Президиума Верховного Совета СССР от 2 февраля 1946 г. «О национализации земли, банков, промышленных и коммунальных предприятий, железнодорожного и водного транспорта и средств связи южной части острова Сахалин и Курильских островов».

13 декабря 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, игравшие важную роль в регулировании земельных отношений. Значение Основ заключается в том, что этот законодательный акт содержал много принципиально новых норм и явился основой формирования новых в земельном праве институтов. Так, впервые были выделены категории земель водного фонда и земель населенных пунктов. Был предусмотрен особый раздел, посвященный государственному земельному кадастру. Основы закрепили принцип приоритета использования земель сельскохозяйственного назначения.

Принятие Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик явилось базой для кодификации всего законодательства о природных ресурсах: в 1970 г. были приняты Основы водного законодательства Союза ССР и союзных республик, в 1975 г. – Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о недрах, в 1977 г. – Основы лесного законодательства Союза ССР и союзных республик.

28 февраля 1990 г. были приняты Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле. Рассматривая этот законодательный акт с современных позиций, его значение можно оценить как первую попытку восстановить право частной собственности на землю. Основы (ст. 5) предусмотрели титул «право пожизненного насле-

дуемого владения земельным участком» как завуалированную форму частной собственности. Впоследствии этот титул был закреплен и российским законодательством.

Пятый этап. Современный этап развития земельного законодательства (начиная с 1993 г.).

24 декабря 1993 г. Президент Российской Федерации принял Указ № 2228 о приведении законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации. Он отменил часть ЗК РСФСР, ряд статей Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон об аграрной реформе, восемь статей Закона о зерне.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г.» продолжалась приватизация земель.

Еще более важное значение имеет Указ Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г., также расширяющий земельную реформу. Указом предусмотрены важные меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное распоряжение ими в самых различных формах для развития сельскохозяйственного производства, свободного выхода для организации фермерских хозяйств; не ограничиваются размеры приусадебных участков; предоставлено право на получение земли специалистам сельского хозяйства; предусмотрено право местных органов власти выкупа у крестьян земельных долей для перепродажи их другим лицам, желающим вести сельскохозяйственное производство, и т. д.

Земельный кодекс (ЗК) РФ был принят 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. Он является основным документом, определяющим земельные отношения в России. В Кодексе определены правила владения землей, арендные отношения, охрана и использование земли.

В Земельном кодексе РФ рассматриваются следующие понятия:

- охрана земли;
- сельское и лесное хозяйство;
- нанесение ущерба окружающей среде;
- возникновение и прекращение права владения землей;
- оценка, мониторинг и землеустройство.

3. Понятие, предмет и метод земельного права

Земельное право – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земли как природного ресурса, как условия и средства производства в целях организации ее рационального использования и охраны, улучшения и воспроизводства плодородия почв, охраны прав и законных интересов субъектов земельных отношений.

Земельное право – это комплексная отрасль права, поскольку отношения, складывающиеся по поводу земли, представляют собой комплекс имущественных, управленческих и, наконец, экологических отношений. В силу этого они регулируются нормами различных отраслей права: земельного, гражданского, административного, экологического.

Впервые определение предмета земельного права в учебной литературе появилось в 1958 г. И уже тогда не было единого подхода к предмету правового регулирования. Большинство ученых (В. К. Григорьев, Н. Д. Казанцев) считало, что предметом земельного права выступают отношения, складывающиеся по поводу земли, т. е. собственно земельные отношения, которые в результате регламентации нормами советского земельного права приобретают характер земельных правоотношений. Однако некоторые ученые (Г. А. Аксененок, Б. В. Ерофеев) предлагали конструировать предмет земельного права, включая в него не только собственно земельные отношения, но и те, которые подразумевают использование иных объектов, тесно связанных с землей: недр, вод, лесов. Поскольку земля и другие природные ресурсы до известного времени находились в исключительной государственной собственности, то параллельно шла дискуссия о характере этих отношений, о том, являются ли они имущественными.

Единственное монографическое исследование о предмете земельного права было опубликовано в 1981 г. А. Е. Ереновым, Н. Б. Мухитдиновым, Л. В. Ильяшенко.

Предметом земельного права являются общественные отношения, урегулированные нормой земельного права, складывающиеся по поводу использования и обеспечения охраны земельных участков, а также управления земельным фондом Российской Федерации.

Таким образом, в предмет земельного права входят две группы отношений: использование земли и ее охрана. Можно считать, что в первом случае объектом земельных отношений выступает земля как природный ресурс, а во втором – как природный объект.

Предмет правового регулирования, его границы могут быть уточнены с помощью метода, присущего той или иной отрасли права.

Методом земельного права является совокупность юридических приемов и способов воздействия на участников земельно-имущественных отношений. Методы земельного права, с помощью которых регулируются земельные правоотношения в Российской Федерации, представлены двумя вариантами – это административно-правовой метод (метод власти и подчинения) и гражданско-правовой (метод дозволения).

Императивный метод – это метод воздействия посредством обязательных к исполнению предписаний и запретов. Данный метод исключает юридическое равенство сторон, автономию воли субъектов, предполагая отношения власти и подчинения.

Диспозитивный метод – это метод определения пределов поведения участников земельных отношений, предоставляющий им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в установленных пределах.

4. Соотношение земельного права и других отраслей права

1. Земельное право и природоресурсное право.

Соотношение природоресурсного и земельного права обусловлено неразрывной связью поверхностного слоя земли со многими другими природными ресурсами.

Между тем, отношения по использованию земель и отношения по использованию иных природных ресурсов имеют принципиальные отличия, не позволяющие устанавливать для них единый правовой режим.

Земельное право регулирует отношения, связанные с распределением, использованием и охраной земель. Причем под их использованием понимается обратимое использование земель, т. е. не сопровождающееся их безвозвратным изъятием, нарушением целевого назначения почвенного слоя. Именно здесь проходит раздел между

отношениями, составляющими предмет правового регулирования земельного и природоресурсного права.

При пользовании лесами, недрами, животным миром применение норм земельного права обусловлено, как правило, неразрывной связью природных ресурсов с почвенным слоем. Поэтому применение норм земельного права в рассматриваемых природоресурсных отношениях необходимо. В отличие от этого использование, например, живых и неживых ресурсов континентального шельфа исключительной экономической зоны и внутренних морских вод Российской Федерации не требует нарушения почвенного слоя.

2. Соотношение земельного и экологического права.

Соотношение земельного и экологического права состоит и в том, что в земельном праве содержатся нормы, предусматривающие специальные требования, которые обеспечивают сохранение окружающей среды. К таким нормам относятся требования охраны почв от загрязнения, определяющие порядок выбора мест размещения объектов и т. п. Экологическое право содержит многочисленные нормы как общего, так и специального характера, реализация которых преследует цель обеспечения охраны земель, почв от неблагоприятного антропогенного воздействия.

3. Соотношение земельного и гражданского права.

Наибольшее соприкосновение земельное и гражданское право имеют в части регулирования имущественных отношений, возникающих в сфере использования земли (отношения собственности и иных вещных прав на землю, обязательственные отношения). В то же время в основе гражданского и земельного права лежит различный подход к земле. Объектом ряда гражданских правоотношений является земля, а точнее, земельные участки как недвижимость. Земельное право учитывает социальную значимость земли, ее объективную ограниченность и иные природные свойства.

Центральным и основным законодательным актом гражданского права следует назвать Гражданский кодекс (ГК) РФ, который содержит достаточно много норм, касающихся земли (ст. 130, 131; ч. 3 ст. 209, 216; гл. 16; гл. 17).

4. Земельное и аграрное право.

Земельное право взаимодействует с аграрным правом, которое включает правовые нормы, используемые в ходе сельскохозяйствен-

ного производства, стимулирующие и регулирующие его. В аграрное право включаются также нормы и требования трудового, природоохранного, гражданского, налогового и иных отраслей российского права.

5. Земельное и международное право.

Земельное право взаимодействует с международным правом, включающим среди других немало земельных требований. Согласно ст. 4 Земельного кодекса если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, определены иные правила, чем те, которые предусмотрены в Земельном кодексе, то применяются правила международного договора.

5. Система земельного права

Земельное право занимает самостоятельное место в общей системе права. Оно имеет свой предмет и методы правового регулирования и является структурным элементом в системе права. Однако как отрасль оно тоже имеет определенную систему, т. е. свое внутреннее строение. Первым составным элементом служат правовые нормы. Это кирпичики, из которых образуется здание правовой системы. Отдельные правовые нормы объединяются в группы, регулируя однородные общественные отношения.

Таким образом, под системой отрасли земельного права понимается совокупность земельно-правовых институтов, каждый из которых состоит из группы земельно-правовых норм, регулирующих однородные, обладающие качественным единством виды земельных отношений. Два и более правовых института могут быть объединены в один сложный.

Каждый отдельный правовой институт в зависимости от его соподчиненности с другими институтами и роли в регулировании земельных отношений располагается в системе отрасли земельного права в определенной последовательности.

Институты, содержащие отправные, общие положения, действия которых распространяются на все или большинство регулируемых земельных отношений, составляют в своей совокупности общую часть земельного права, которая включает в себя:

- институт права собственности на землю;

- институт использования земли (включает иные вещные права на землю);

- институт государственного управления земельным фондом (включает в себя ряд институтов: землеустройства, предоставления и изъятия земли, кадастра недвижимости, контроля за использованием земель и т. д.);

- институт охраны земель;

- институт ответственности.

Общая часть земельного права выражает то общее, что присуще правовому регулированию всех земель независимо от их категории и целевого назначения.

Особенная часть земельного права имеет подчиненное положение по отношению к общей части и складывается из институтов, определяющих правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых по основному целевому назначению. В соответствии с предусмотренными в законодательстве категориями земель особенная часть земельного права содержит следующие институты:

- правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

- правовой режим земель населенных пунктов;

- правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения;

- правовой режим земель особо охраняемых территорий (земель особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного природно-заповедного, рекреационного, историко-культурного назначения, иных особо ценных земель);

- правовой режим земель лесного фонда;

- правовой режим земель водного фонда;

- правовой режим земель запаса.

6. Принципы земельного права

Под принципами земельного права понимаются выраженные в нормах права, регулирующих земельные отношения, нормативно-руководящие идеи, положения, которые определяют содержание от-

расли земельного права, придают целостность и единство правовым нормам, объединенным по предмету и методу правового регулирования в земельное право.

Сущность отрасли земельного права определяют три группы принципов: общие правовые, закрепленные в Конституции РФ, отраслевые принципы отрасли земельного права и специфические принципы институтов земельного права, регулирующие общественные отношения, присущие тому или иному институту земельного права.

К общим (конституционным) принципам можно отнести:

- принцип многообразия форм собственности (ст. 9 Конституции РФ);
- гарантированности права частной собственности на землю (ст. 36 Конституции РФ);
- свободы владения, пользования и распоряжения землей, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (ст. 36 Конституции РФ);
- верховенства федеральных законов при регулировании земельных отношений (ст. 36, 76, 90 Конституции РФ);
- ограничения прав граждан на землю только на основании федерального закона в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства (ст. 55 Конституции РФ);
- разграничения полномочий Российской Федерации и ее субъектов при регулировании земельных отношений (ст. 72, 76 Конституции РФ).

В Земельном кодексе РФ формируются следующие отраслевые принципы (ст. 1):

1. Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуще-

стве, об объекте права собственности и иных прав на землю (ст. 9, п. 3; ст. 40, п. 1; ст. 42, п. 4; ст. 42 ЗК РФ).

2. Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде.

3. Приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат (ст. 7, 41, 42, 55, 74 Конституции РФ; ст. 41, 42, 43, 60 – 63, 71 – 76 ЗК РФ; Федеральные законы «Об охране окружающей природной среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ, «О радиационной опасности населения» от 09.01.1996 № 3-ФЗ, «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» от 19.07.1997 № 109-ФЗ).

4. Участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно этому принципу граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти и местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством (п. 2 ст. 23, ст. 31 ЗК РФ).

5. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 4 ст. 35 ЗК РФ, ст. 273 ГК РФ).

6. Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, зе-

мель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами (подробнее: гл. 17, 18 ЗК РФ, «Закон об обороте земель», Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (далее – ЛК РФ), Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ).

7. Платность использования земли, согласно данному принципу любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подробнее: гл. 10 ЗК РФ; гл. 31 Налогового кодекса РФ (ч. 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ).

8. Деление земель по целевому назначению на категории, согласно этому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 7, гл. 14 – 18 ЗК РФ).

9. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. Согласно принципу, правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами.

10. Дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы.

11. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан, когда регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В качестве принципа институтов земельного права можно говорить о том, что земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет перед другими категориями.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и

норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель. Пунктом 3 ст. 3 ЗК РФ установлен приоритет земельного законодательства перед гражданским при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, так как гражданское законодательство содержит общие нормы регулирования имущественных земельных отношений, а земельное – специальные. Поэтому если конкретное земельное правоотношение урегулировано специальной нормой, содержащейся в ЗК РФ или другом земельном правовом акте, то общая норма гражданского законодательства Российской Федерации не применяется.

7. Понятие и виды земельных правоотношений

Земельные правоотношения – это общественные отношения, которые складываются между органами власти, организациями и частными лицами по поводу распределения, использования и охраны земель и которые регулируются нормами земельного права.

Субъектами земельных правоотношений, т. е. носителями прав и обязанностей в этих отношениях согласно законодательству является Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, органы государственной власти, органы местного самоуправления, наделенные компетенцией по регулированию земельных отношений, физические и юридические лица, а также иные субъекты права.

Общим объектом земельных правоотношений выступает земля как определенная часть земной поверхности. В зависимости от вида земельных правоотношений их объектом могут быть определенная категория земель, их часть.

Непосредственным объектом земельных правоотношений является земельный участок. Для того чтобы земельный участок был признан объектом земельных правоотношений, он должен быть индивидуализирован, т. е. должны быть определены его размер, границы и местоположение.

Содержание земельных правоотношений составляют права и обязанности, установленные нормами земельного законодательства, в соответствии с которыми субъекты земельных правоотношений используют и обеспечивают охрану находящихся в их собственности,

владении, пользовании, аренде либо на иных основаниях земельных участков.

Под правами субъекта земельного правоотношения понимается мера возможного (должного) поведения данного лица, если он обладает правом на такое поведение. Права субъектов земельных правоотношений можно классифицировать на две основные группы:

1. Права на определенное поведение, которое выражается в действии или бездействии. Например, собственник земельного участка вправе самостоятельно хозяйствовать на земле, вправе не предоставлять другим лицам сведений, составляющих коммерческую тайну, о порядке такого хозяйствования. В первом случае реализуется право на действие, во втором – право на бездействие.

2. Права на требования от обязанных лиц определенного поведения, которые осуществляются:

а) в судебном порядке. Так, в случае принятия соответствующим органом решения об отказе гражданину в получении права на земельный участок оно может быть обжаловано гражданином в суд, решение которого приостанавливает исполнение решения местной администрации;

б) в административном (несудебном) порядке. Так, земельные споры, т. е. требования определенного поведения от других лиц, которые уклоняются от выполнения этого требования, рассматриваются органами исполнительной власти по заявлению одной из сторон в месячный срок со дня поступления заявления.

Под обязанностями субъекта земельных правоотношений понимается установленный законом вид и объем должного поведения лица, которому, как правило, соответствуют субъективные права другого лица. Обязанное поведение субъектов земельных правоотношений выражается в двух основных формах:

1. Обязанность совершать какое-либо действие. Так, собственники земельных участков обязаны эффективно использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, повышать плодородие почв и т. п.

2. Обязанность не допускать совершения каких-либо действий (обязанность бездействия). Например, запрещается пользоваться земельным участком до установления границ этих участков в натуре (на

местности) и выдачи документов, подтверждающих право собственности, или пользования, или аренды.

Возникновению, изменению и прекращению земельных правоотношений предшествуют юридические факты – события или действия (бездействие), с которыми право связывает определенные юридические последствия. Обычно такими юридическими фактами считаются договоры и административные акты исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также судебные решения.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определение понятия «земельное право» как отрасли права, науки и учебной дисциплины.

2. Дайте определение понятия «земля» с различных точек зрения. Предложите свои варианты, что еще может подразумевать это понятие:

- земля как часть природной среды;
- земля как объект собственности;
- земля как объект хозяйствования;
- земля как политическое пространство;
- земля как правовое пространство;
- земля (с вашей точки зрения).

3. Заполните таблицу «Признаки земельного права».

4. Дайте определение институтов земельного права. Со ссылкой на правовую позицию научных деятелей перечислите существующие институты.

5. Перечислите формы выражения земельного права по иерархии и укажите, в каком объеме они регулируют земельные правоотношения.

6. Из отдельных нормативных актов выпишите по пять норм диспозитивного и (или) императивного характера и на основе их анализа определите сущность земельно-правового метода регулирования общественных отношений.

7. Приведите примеры норм земельного права, закрепляющих частноправовые и публично-правовые начала в регулировании зе-

мельных отношений. Охарактеризуйте их соотношение и значение для регулирования земельных отношений.

8. Перечислите функции земельного права и кратко characterizezуйте каждую из них.

9. Проанализируйте Определение Верховного суда РФ от 8 апреля 2016 г. по делу № А41-1378/2015 и укажите, какие там упоминаются земельные права и какие обязанности соответствуют им.

Темы рефератов

1. Природоохранное право. Соотношение земельного и гражданского права. Земельное и аграрное право. Земельное и международное право.

2. Методы земельного права.

3. Экологизация земельного и иных отраслей права.

4. Административно-правовой метод. Гражданско-правовой метод. Сочетание административного и гражданско-правового методов. Историко-правовой и прогностический методы.

5. Понятие и виды земельных правоотношений. Субъекты и объекты земельных правоотношений.

6. Содержание земельных правоотношений. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

Библиографический список

1. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах : учеб. пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновска, Ю. Г. Жариков. – М. : Проспект, 2019. – 207 с. – ISBN 978-5-392-29814-3.

2. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2017. – С. 784. – ISBN 978-5-392-23820-0.

Глава 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

1. Понятие и виды права собственности на землю.
2. Государственная собственность на землю.
3. Муниципальная собственность на землю.
4. Частная собственность на землю граждан и юридических лиц.

1. Понятие и виды права собственности на землю

Если рассматривать право собственности в объективном и субъективном смыслах, то это система правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю и являющихся центральным институтом земельного права.

Право собственности в субъективном смысле представляет собой совокупность правомочий, раскрывающих возможность по владению, пользованию и распоряжению землей.

Правомочие владения земельным участком как одно из трех правомочий права собственности – это предусмотренная законом возможность фактического обладания земельным участком как составной частью недвижимого имущества. Юридическое оформление данного права находит выражение в возможностях свободно пребывать на предоставленном в собственность земельном участке; иметь и требовать соответствующую земельно-устроительную и другую правоустанавливающую документацию, экспликацию, схему земельного участка, землеустроительный проект, регистрационный документ; охранять земельный участок (ставить забор, устанавливать иные внешние ограничительные знаки землепользования).

Правомочие пользования – это основанная на законе возможность эксплуатации земельного участка, использования его в качестве средства производства, производительной силы, материального блага, возможность удовлетворения социальных, экономических, культурно-эстетических, экологических и иных потребностей за счет разнообразных полезных функций земель.

Правомочие распоряжения – это основанная на законе возможность определения юридической судьбы земельного участка. Собственник земли вправе изменить (в положительном смысле и направлении) ее естественное состояние. К примеру, путем внедрения новой

научной системы земледелия, севооборотов, внесения известняка, гипса, доломита, песка, торфа, лесной подстилки, иных органических удобрений изменить структуру почвы, повысить ее плодородие, путем культурно-технической мелиорации или гидротехнической мелиорации выровнить поверхность земли, повысить влажность, улучшить экологически полезные свойства своего земельного участка.

Определение судьбы земельного участка собственником может выразиться и в изменении его правового режима путем передачи участка в аренду или под залог. Правомочие по распоряжению в условиях рыночных отношений может быть выражено в форме договора на продажу, мену, дарение земельного участка.

Согласно ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Также ст. 212 ГК РФ содержит положение о том, что в Российской Федерации признается частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

2. Государственная собственность на землю

Достаточно длительное время земля как ресурсы рассматривалась как объект исключительной государственной собственности.

Действующее законодательство устанавливает, что государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований (п. 1 ст. 16 ЗК РФ). Таким образом, установлена своего рода презумпция принадлежности земельных участков государству, если они не закреплены за указанными субъектами.

Государственная собственность делится на три вида:

- собственность Российской Федерации в целом (федеральная);
- собственность ее субъектов (региональная);
- собственность муниципальных образований (муниципальная).

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности или собственности субъектов Российской Федерации, осуществляются соответственно Российской Федерацией и ее субъектами. От имени этих субъектов правомочия собственника осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией.

В федеральной собственности находятся земельные участки (ст. 17 ЗК РФ):

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов Российской Федерации находятся соответственно земельные участки (ст. 18 ЗК РФ):

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов Российской Федерации, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- безвозмездно переданные субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

Согласно ст. 39, 30 земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подлежат безвозмездной передаче в собственность:

1) поселений, городских округов, генеральные планы и правила землепользования и застройки которых утверждены в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ), если такие земельные участки расположены на территориях соответствующих поселений, городских округов;

2) муниципальных районов, схемы территориального планирования которых утверждены в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, если такие земельные участки расположены на межселенных территориях соответствующих муниципальных районов;

3) субъектов Российской Федерации, если такие земельные участки в соответствии с утвержденными документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, проектами планировки и межевания территории предназначены для размещения объектов регионального значения;

4) субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если такие земельные участки расположены на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

3. Муниципальная собственность на землю

Муниципальная собственность на землю – самостоятельная форма собственности. К субъектам муниципальной собственности на землю относятся города, районы, поселки, сельские населенные пункты, волости, округа, префектуры. В соответствии с п. 2 ст. 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления. В муниципальной собственности находятся земли в границах соответствующего муниципального образования.

Согласно ст. 19 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- безвозмездно переданные в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, становится с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами.

4. Частная собственность на землю граждан и юридических лиц

Субъектами права частной собственности на земельные участки являются граждане и юридические лица. Согласно п. 2 ст. 5 ЗК РФ права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ и федеральными законами.

Анализ действующего законодательства позволяет выделить несколько ограничений:

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством «О государственной границе Российской Федерации», и на иных особо установленных территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами;

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на частных земельных участках, по общему правилу имеют, как и граждане России, преимущественное право покупки или аренды земельного участка, но Президент РФ может устанавливать перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это право не распространяется;

- в соответствии с федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве их аренды.

Объектом права частной собственности является индивидуально-определенный земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, вообще не могут предоставляться в частную собственность и быть предметом сделок. Участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, предоставляются в частную собственность

только в случаях, установленных федеральными законами. Перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков содержится в ст. 27 ЗК РФ.

Существует два вида частной собственности на земельные участки:

- индивидуальная (собственность граждан и собственность юридических лиц);
- общая (общая совместная и общая долевая).

На частного собственника возложена обязанность использовать земельный участок. Поэтому физическое или юридическое лицо, владеющее земельным участком, обязано и пользоваться им. Неиспользование земельного участка в течение определенного в законе срока служит основанием для привлечения лица к ответственности за нарушение земельного законодательства и может служить основанием для изъятия такого участка.

Собственник земельного участка в соответствии со ст. 40 ЗК РФ имеет право использовать (в установленном порядке) для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В то же время собственники обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами и выполнять другие обязанности (ст. 42 ЗК РФ).

Правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком осуществляются собственником свободно, но не должны наносить ущерб окружающей среде и нарушать права и законные интересы третьих лиц.

Во все времена устанавливались определенные ограничения права собственности. Ограничения прав на землю (включая право собственности) вызваны спецификой объекта прав: его ограниченностью и незаменимостью. Ограничения права собственности могут возникать из федеральных законов, из договоров или судебных решений. Основания ограничения прав на землю могут быть предусмотрены исключительно федеральными законами.

Статья 56 ЗК РФ содержит положение о том, что могут устанавливаться следующие ограничения:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом и федеральными законами.

Ограничения прав на землю могут носить бессрочный характер или устанавливаться на определенный срок. Установленные ограничения обременяют непосредственно земельный участок, а поэтому при переходе права на соответствующий участок к другому лицу они сохраняются. Право собственности может быть ограничено и самим собственником на основании договора, например, заключая договор аренды, собственник ограничивает арендаторов в принадлежащих ему правомочиях владения и (или) пользования.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий:

- право собственности на землю;
- право постоянного бессрочного пользования земельным участком;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право ограниченного пользования земельным участком;
- изъятие земельного участка;
- возмещение за изымаемый земельный участок.

2. Составьте перечень нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

3. Проанализируйте нормы законодательства и определите категории земель, ограниченные в обороте.

4. Подготовьте перечень документов, необходимых при осуществлении государственной регистрации земельного сервитута.

5. Проведите сравнительный анализ частного и публичного.

6. Перечислите все возможные причины изъятия земельного участка и кратко характеризуйте каждую из них.

7. Составьте проект договора ограниченного пользования земельным участком.

8. Изучите «Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) и ответьте на вопросы. Что является достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута? Из каких критериев необходимо исходить при определении подсудности спора о сервитуте? Кто вправе обратиться в суд с требованием о прекращении сервитута, если основания, по которым установлен сервитут, отпали? Подлежит ли установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием? Какие условия должен определить суд при удовлетворении требований об установлении сервитута? Должен ли в договоре о сервитуте быть установлен порядок изменения платы?

Темы рефератов

1. Понятие права землепользования как института земельного права.
2. Понятие постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. Пожизненное наследуемое владение земельными участками.
3. Служебные наделы. Безвозмездное срочное пользование земельным участком.
4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
5. Аренда земельных участков. Объект права аренды. Договор аренды участка. Окончание срока аренды участка.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997. № 122-ФЗ (с изм. и доп. от 22, 23 июля 2008 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – С. 5519 с.
2. Дзагоев, С. В. Гражданско-правовое регулирование приобретения права на земельные участки, находящиеся в публичной собственности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 05.02.22 / Дзагоев С. В. – Владикавказ, 2008. – 16 с.
3. Иванов, А. А. Права на землю и иное недвижимое имущество / А. А. Иванов // Журнал российского права. – 2007. – № 2. – С. 105 – 111.
4. Емелькина, И. А. Право собственности и другие вещные права : учеб. пособие / И. А. Емелькина. – Саранск : Изд-во Морд. ун-та, 2003. – 103 с. – ISBN 5-7103-0956-7.
5. Колов, А. Ю. Вещные права на земельный участок : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Колов А. Ю. – Томск, 2004. – 27 с.

Глава 3. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

1. Правовое регулирование оборота земельных участков.
2. Сделки с земельными участками.
 - 2.1. Договор купли-продажи земельных участков.
 - 2.2. Договор аренды земельного участка.
 - 2.3. Договор ипотеки (залога).
 - 2.4. Договор мены земельного участка, договор дарения земельного участка.
3. Платность использования земли. Земельный налог. Арендная плата. Нормативная цена земли.
4. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка.

1. Правовое регулирование оборота земельных участков

Статья 27 ЗК РФ посвящена ограничениям оборотоспособности земельных участков.

В соответствии со ст. 27 ЗК РФ:

- Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.
- Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.
- Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками, если иное не предусмотрено ЗК РФ и Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ;

- зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

- зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами организаций органов государственной охраны;

- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

- объектами учреждений и органов ФСИН;

- воинскими и гражданскими захоронениями;

- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки (п. 5 ст. 27 ЗК РФ):

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ, если иное не предусмотрено ЗК РФ и законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ;

б) не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального, регионального, межмуниципального или местного значения;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

12) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

13) в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется ЗК РФ и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

2. Сделки с земельными участками

Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законода-

тельством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус.

2.1. Договор купли-продажи земельных участков

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549; п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Договор купли-продажи земельного участка регулируется правилами параграфа 7 гл. 30 ГК РФ и ст. 37 ЗК РФ. Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, двусторонним, взаимным. Возмездность определяется как основание исполнения обязательства по передаче товара и получение встречного удовлетворения в виде покупной цены. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как взаимный.

Стороны договора купли-продажи – продавец и покупатель (юридические и физические лица). В качестве продавца должен выступать только собственник земельного участка. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В качестве продавцов при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектом федеральной государственной собственности, выступают органы исполнительной власти, наделенные Правительством РФ полномочиями по осуществлению функций по приватизации федерального имущества.

Предмет договора купли-продажи следует считать существенным условием договора и представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых должна воздержаться) обязанная сторона. Предметом договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и соответственно действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены.

В договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имуще-

ство, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке (абз. 1 ст. 554 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. На плане земельного участка должны быть показаны пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка; жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности; инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т. п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц.

Требования к форме договора купли-продажи земельного участка установлены ст. 550 ГК РФ: договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости. Применительно к данному договору законодательно закреплен только один способ его заключения – путем составления единого документа (такой договор не может быть заключен путем обмена документами по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами).

Одним из существенных условий договора купли-продажи земельного участка считается цена, которая должна быть четко определена в договоре (ст. 555 ГК РФ). Положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, не подлежит применительно к договорам купли-продажи земельных участков. При отсутствии в договоре условия о цене земельного участка договор о его продаже признается незаключенным.

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество.

Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельного участка. Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (п. 1 ст. 456 ГК РФ).

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).

Если земельный участок продается под застройку, то продавец обязан передать данные государственной экспертизы градостроительной документации (ст. 29 ГрК РФ). При отсутствии этих данных в договоре условия о земельном участке, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (абз. 2 ст. 554 ГК РФ).

Продавец обязан передать покупателю пакет документов на земельный участок, соответствующий требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. Передача земельного участка покупателю осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами, где должны быть указаны данные о земельном

участке в порядке, предусмотренным законодательством о государственном земельном кадастре и землеустройстве.

В соответствии с п. 2 ст. 556 ГК РФ принятие покупателем недвижимости, в том числе земельного участка, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.

В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном законом о регистрации прав.

Став собственником земельного участка, граждане могут его продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять или добровольно отказаться от него.

В силу ст. 35 ЗК РФ при продаже зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если продается только земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования на предусмотренных договором условиях, а при их отсутствии устанавливается право ограниченного пользования (сервитут) (ст. 552 и 652 – 653 ГК РФ). Однако из указанного правила имеются только два исключения: участок изъят из оборота; отчуждается часть здания или сооружения, которая не может быть выделена вместе с частью земельного участка в натуре.

Согласно п. 2 ст. 552 ГК РФ, если земельный участок является собственностью продавца строения, то в договоре купли-продажи определяется вид прав на земельный участок. Если в договоре купли-продажи не определен вид прав на земельный участок, у владельца

строения возникает право собственности, но только на ту часть земельного участка, которая необходима для эксплуатации строения.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка (ч. 1 ст. 271 ГК РФ; п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

2.2. Договор аренды земельного участка

Согласно п. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с п. 1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

Предмет договора выступает существенным условием договора аренды в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным, а соответствующий договор незаключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям ст. 607 ГК РФ. Земельный участок должен быть определен в натуре, а его границы и размеры должны быть отражены в плане, который хранится в управлении землепользованием при местной администрации.

Передача земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания сторонами договора и Акта приема-передачи земельного участка. Указанный Акт представляет собой доказательство существования определенных характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, его состояние и иные данные.

Срок владения и пользования арендатором сданным внаем имуществом всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма). Договор аренды заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ).

Согласно п. 3 ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В соответствии с п. 7 ст. 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Это означает, что предельный срок аренды для других категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, перечисленных п. 7 ст. 27 ЗК РФ, не установлен.

Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (п. 3 ст. 9 закона об обороте земель).

Договоры аренды, заключенные на срок не более одного года, не проходят государственную регистрацию. Если договором аренды срок его действия установлен более одного года, сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается незаключенным.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды (п. 3 ст. 22 ЗК РФ). Требования к форме договора сводятся к тому, что согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока должен быть заключен в письменной форме.

В соответствии с ч. 3 п. 3 ст. 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. В соответствии со ст. 65 ЗК РФ формами платы за использование земли рассматриваются земельный налог и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли (п. 13 ст. 13 закона о введении ЗК РФ).

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ).

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (ч. 3 п. 2 ст. 3 закона о введении ЗК РФ). Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается в соответствии с правилами ст. 39.7 ЗК РФ.

Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Арендаторы земельного участка – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды и договору субаренды (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать его в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необ-

ходимо учитывать социально-экономическое значение земли. На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах (ст. 100 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка имеет право:

1) использовать посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

2) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

5) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (ст. 40 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка обязан:

1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

3) своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

4) своевременно производить платежи за землю;

5) соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

6) не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

7) выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами (ст. 41 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 613 ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

В соответствии с п. 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусмотрены ст. 39.8 ЗК РФ.

2.3. Договор ипотеки (залога)

Залог – один из способов обеспечения исполнения обязательств. Согласно ст. 8 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (ст. 334 ГК РФ). Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В соответствии с п. 1 ст. 339 ГК РФ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме (п. 2 ст. 339 ГК РФ).

Статья 9 закона об ипотеке в качестве существенных условий договора указывает предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. В соответствии с п. 2 ст. 9 закона об ипотеке предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Если предметом ипотеки является земельный участок, то в договоре должны быть указаны его местоположение, кадастровый номер, размещенные на нем объекты недвижимости, площадь участка, целевое назначение земельного участка. Если предметом ипотеки выступает объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и предметом будет здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Он должен быть зарегистрирован как сделка с недвижимостью, т. е. несоблюдение этого правила влечет недействительность договора о залоге (ст. 10 закона об ипотеке).

Согласно п. 1 ст. 10 закона об ипотеке государственная регистрация договоров об ипотеке служит основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Договор об ипотеке заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также нотариально удостоверенного по желанию сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 38 закона об ипотеке лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация и не соблюдены правила ст. 15 закона об ипотеке.

Статья 340 ГК РФ и закон об ипотеке устанавливают правила залога недвижимого имущества. Согласно п. 1 ст. 64 закона об ипотеке и п. 4 ст. 340 ГК РФ, если договором не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящееся или строящееся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка (ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

В соответствии со ст. 69 закона об ипотеке при залоге строений и сооружений соответствующие обязательства должны распространяться и на земельные участки, необходимые для эксплуатации строений. Исключение составляет тот случай, когда земельный участок используется на праве постоянного пользования.

Залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на кото-

ром она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью.

По общему правилу залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя только распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями, находящимися на заложенном земельном участке, но и без согласия залогодержателя возводить их в установленном порядке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение – и права покупателя на земельный участок должны определяться исходя из ст. 37 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками.

2.4. Договор мены земельного участка, договор дарения земельного участка

Договор мены земельного участка. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (ст. 567 ГК РФ).

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ Земельный кодекс был дополнен новой главой V.2, регулирующей обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Согласно ст. 39.21 ЗК РФ обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

- земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

- земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

При заключении договора мены земельных участков земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной.

В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

Момент перехода права собственности на обмениваемые земельные участки определен в ст. 570 ГК РФ. Право собственности на полученные в порядке обмена земельные участки переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательство по передаче участков исполнены обеими сторонами. После исполнения обяза-

тельств по договору мены земельных участков переход права собственности на них подлежит государственной регистрации.

Договор дарения. Нормы гл. 32 ГК РФ регулируют порядок совершения договоров дарения земельных участков. Граждане и юридические лица – собственники земельных участков имеют право дарить земельный участок или его часть. Данное право было закреплено в п. 3 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». Договор дарения – это вид безвозмездного договора, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

В договоре должны быть указаны признаки, индивидуализирующие земельный участок. Это означает, что земельный участок должен пройти государственный кадастровый учет, в результате которого земельному участку присваивается кадастровый номер, указывается его площадь, целевое назначение, цели использования размещенных на нем объектов недвижимости с указанием их принадлежности на праве собственности дарителю или иному лицу. К договору прилагаются выписка из межевого плана земельного участка; отчет об оценке кадастровой стоимости земельного участка, выданный районным или городским отделением Росреестра; сводная ведомость оценки строений, помещений, сооружений, расположенных на земельном участке; требования залогодержателя по задолженности в случае, если предмет договора передан в залог; копии договоров аренды или залога, заключенных дарителем с арендатором или залогодержателем.

На дарителя возлагается обязанность проинформировать одаряемого о наличии и характере имеющихся земельных споров по поводу участка или об их отсутствии. Одаряемый должен быть осведомлен о наличии сервитутов; передаче земельного участка или его части в аренду третьему лицу или в залог. В договоре должны быть также отражены установленные в отношении земельного участка ограничения. На одаряемого возлагается обязательство соблюдать права третьих лиц, вытекающих из сервитутов и договорных отношений с дарителем.

3. Платность использования земли. Земельный налог. Арендная плата. Нормативная цена земли

Согласно ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Следует назвать основные нормативные правовые акты, регулирующие отношения по оплате за землю: гл. 10 ЗК РФ; Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ; гл. 31 НК РФ, ст. 25 Закона «О плате за землю» от 11.10.1991 № 1738-1; Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Цели платы за землю:

- а) стимулирование рационального использования земли;
- б) освоение новых земель;
- в) повышение плодородности почв;
- г) выравнивание социально-экономических условий на земли различного качества.

Основными формами платы за землю являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена ее кадастровая стоимость.

Земельный налог – это обязательный, индивидуальный, безвозмездный платеж, взимаемый с физических и юридических лиц за земельные участки, принадлежащие им на праве собственности и иных вещных правах, и относится к обязательным платежам в местный бюджет.

Субъекты и объекты налогообложения. В соответствии со ст. 388 НК РФ налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Так, объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в границах муниципального образования, на территории которого введен земельный налог (389 НК РФ).

Объектом налогообложения не признаются земельные участки:

- изъятые из оборота;
- ограниченные в обороте и занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- ограниченные в обороте, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд; земельные участки, ограниченные в обороте в пределах лесного фонда;
- ограниченные в обороте, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами.

Нормативная цена земли определяется законом РФ «О плате за землю» от 11.10.1991 № 1738-1 (ред. от 26.06.2007).

Статья 25 определяет, что нормативная цена земли – это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 «О порядке определения нормативной цены земли».

Арендная плата – это возмездный платеж, взимаемый с арендатора за переданный ему по договору аренды земельный участок. Арендная плата может устанавливаться в денежной и натуральной формах. Размер арендной платы – непереносимое существенное условие договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются гражданско-правовым договором аренды земельных участков. При аренде земельных участков из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности базовые размеры арендной платы устанавливаются Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления по категориям земель.

В соответствии с ч. 3, 4 п. 2 ст. 3 «Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

- 2 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 0,3 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 1,5 % кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

4. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка

Помимо рыночной стоимости, которая оплачивается при сделке, земельный участок имеет еще и кадастровую стоимость.

Рыночная стоимость земельного участка – это его наиболее вероятная цена при продаже на открытом рынке в условиях реальной конкуренции.

Налог при продаже земельного участка будет взиматься именно с суммы сделки, т. е. стоимости, указанной в договоре, но, если она меньше кадастровой, налог будет рассчитан по последней.

Кадастровая стоимость определена как стоимость объекта недвижимости, рассчитанная и установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки. Из названия становится понятным, что кадастровая оценка объектов недвижимости осуществляется государством.

Целями определения кадастровой стоимости объектов недвижимости являются: налогообложение, формирование ставки арендной платы, определение государственных пошлин при наследовании или сделке, а также расчет стоимости при выкупе объекта у государства.

Кадастровую стоимость земельного участка составляют следующие факторы и величины:

- обеспеченность участка инженерной инфраструктурой. Участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой, если коммуникации подведены к его границе и возможна их эксплуатация. В таком случае в кадастровую стоимость включается стоимость подключения. Если же использовать коммуникации без дополнительного подключения нельзя, участок не считается инженерно-обеспеченным;

- оснащенность участка транспортной инфраструктурой;
- обеспеченность участка социальной инфраструктурой;
- характеристики близлежащих территорий (степень их освоения);

- рельеф земельного участка (если его наличие влияет на стоимость);

- ограничение прав на землю (в том числе установление зон с особыми условиями использования);

- региональная экономика, экология и пр.

При расчете кадастровой стоимости земельного участка никак не учитывается степень его благоустройства и улучшения.

Основное и главное отличие кадастровой стоимости земельного участка от рыночной заключается в области их применения: кадастровая стоимость используется для налогообложения, а рыночная для осуществления сделки.

Кадастровая стоимость земельного участка ни при каких условиях не должна превышать его рыночную цену, поскольку это прямое нарушение действующего законодательства. В случае возникновения подобной ситуации можно на законных основаниях оспорить кадастровую стоимость земельного участка, тем самым снизив размер уплачиваемого земельного налога. Проверить кадастровую стоимость земельного участка можно по его кадастровому номеру.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель установлен Федеральным законом «О государственной кадастровой

оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ и включает совокупность следующих действий:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации не чаще 1 раза в 3 года (в городах федерального значения – не чаще 1 раза в 2 года) и не реже 1 раза в 5 лет за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки выполняется до 1 января года определения кадастровой стоимости.

Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации.

Росреестр формирует перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки и предоставляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по его запросу. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение трех рабочих дней со дня поступления перечня направляет его в бюджетное учреждение.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости (за исключением проведе-

ния внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату), обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки.

2. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, так называемый проект отчета.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления промежуточных отчетных документов размещает их на своем официальном сайте и направляет в Росреестр на электронном носителе в форме электронного документа.

Росреестр в течение 10 рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов проверяет их на соответствие требованиям к отчету и в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации и уведомление о соответствии или несоответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету. Бюджетное учреждение устраняет выявленное несоответствие в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления и представляет в Росреестр исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки.

Если промежуточные отчетные документы соответствуют требованиям к отчету, Росреестр в течение трех рабочих дней со дня окончания их проверки размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, на 60 дней для предоставления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, и информацию о порядке и сроках предоставления замечаний к промежуточным отчетным документам.

Замечания предоставляются в течение 50 дней со дня размещения указанных сведений и материалов любыми заинтересованными

лицами в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

Бюджетное учреждение не реже чем один раз в пять дней в течение срока размещения промежуточных отчетных документов размещает на своем официальном сайте:

- обновленные промежуточные отчетные документы;
- информацию о кадастровых номерах объектов недвижимости, пересчет кадастровой стоимости которых осуществлен;
- описание проведенного пересчета кадастровой стоимости каждого из объектов недвижимости с обоснованием учета замечания;
- информацию о замечаниях, которые не были учтены, с соответствующим обоснованием отказа в их учете.

Бюджетное учреждение вносит изменения в промежуточные отчетные документы по итогам рассмотрения замечаний к ним не позднее окончания срока размещения сведений и материалов в фонде данных и в течение 10 дней после истечения указанного срока составляет отчет, включающий в себя справку с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета, отказа в учете или об отсутствии замечаний, а также об исправлении выявленных Росреестром нарушений требований к отчету.

В течение трех рабочих дней со дня составления отчета бюджетное учреждение направляет его на электронном носителе в форме электронного документа в Росреестр.

В течение 20 рабочих дней Росреестр проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений.

В случае выявления нарушений требований к отчету бюджетное учреждение в течение 10 рабочих дней со дня получения предписания осуществляет их устранение и в течение трех рабочих дней направляет в Росреестр отчет на электронном носителе в форме электронного документа для проведения повторной проверки.

Если нарушений не выявлено, бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления об отсутствии нарушений направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации

Федерации три экземпляра отчета на электронном носителе в форме электронного документа и одну копию отчета на бумажном носителе.

3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и в течение 30 рабочих дней со дня принятия такого акта обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии.

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение трех рабочих дней со дня официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее 1 декабря года проведения государственной кадастровой оценки направляет его копию и экземпляр отчета, составленного на электронном носителе в форме электронного документа, в Росреестр для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости и размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий:

- земельный участок;
- часть земельного участка;
- оборотоспособность земельных участков;
- сделка;
- равноценный земельный участок;
- государственный земельный кадастр;
- земельная доля.

2. Заполните схему «Виды земельных участков в зависимости от их оборотоспособности».

3. Заполните таблицу «Договор купли-продажи земельного участка».

4. Перечислите со ссылкой на правовой акт основания прекращения договора аренды земельного участка.

5. Составьте и приложите проект договора мены земельного участка.

6. Проанализируйте законодательство и схематично определите порядок действий лица при процедуре оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

7. Проведите сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Критерии для сравнения выберите самостоятельно.

8. Раскройте содержание принципа платности использования земли. Укажите его законодательное закрепление.

9. Проанализируйте Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». Если на момент заключения договора купли-продажи земельного участка субъектом Российской Федерации конкретная цена земельного участка не определена, что подлежит применению? Подлежит ли государственной регистрации договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора? Может ли служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

10. Решите задачу.

Администрацией города Владимира гражданину Иванову в аренду был предоставлен земельный участок для возведения жилого строения. Строение было построено с нарушением строительных правил и норм. В связи с этим по истечении срока договора администрация отказала в перезаключении его на новый срок.

Правомерны ли действия администрации? Свой ответ обоснуйте.

Темы рефератов

1. Земельный налог. Субъекты и объекты налогообложения.
2. Нормативная цена земли. Арендная плата. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка.
3. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель.

Библиографический список

1. Волков, Г. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / Г. Волков // Хозяйство и право. – 2007. – № 5. – С. 3 – 27.
2. Давыдова, Е. И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий «земля» и «земельный участок» / Е. И. Давыдова // Молодой ученый. – 2014. – № 12. – С. 371.
3. Курбатская, А. Арендодатель – обремененный и бесправный: особенности регистрации договоров аренды недвижимого имущества / А. Курбатская // Бизнес-адвокат. – 2006. – № 10. – С. 10.
4. Тихомиров, М. Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации / М. Ю. Тихомиров // Право и экономика. – 2007. – № 12. – С. 77 – 90.

Глава 4. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

1. Государственное управление использованием и охраной земель. Состав земель Российской Федерации. Органы земельного управления.

2. Мониторинг земель землеустройства. Понятие и цели мониторинга земли. Принципы, содержание и способы мониторинга земли.

3. Государственный кадастровый учет земельных участков. Значение кадастра для земельной реформы. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости. Документы кадастрового учета. Разнообразие кадастровых документов. Соотношение государственного кадастра недвижимости и землеустройства.

4. Охрана земель как основа жизни и деятельности народов. Нормативно-правовая база охраны земель. Способы охраны земель. Охрана земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.

1. Государственное управление использованием и охраной земель. Состав земель Российской Федерации. Органы земельного управления

Управление земельными ресурсами – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

Основная цель управления земельными ресурсами – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли.

Полномочия России по установлению и ограничению прав землеобладателей (ст. 9 ЗК РФ).

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного надзора, землеустройства;
- государственный земельный надзор;
- установление порядка резервирования земель, принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных и муниципальных нужд;
- резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд Российской Федерации;
- разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

3. Иные полномочия Российской Федерации, предусмотренные в подп. 7 п. 1 ст. 9 ЗК РФ, отнесенные к ведению Российской Федерации согласно ст. 71 Конституции РФ, включают:

- регулирование и защиту прав и свобод человека и гражданина (в том числе земельных);

- федеральную государственную собственность (прежде всего на землю, на другие природные ресурсы) и управление ею;
- установление основ федеральной политики и федеральные программы в области экологического развития Российской Федерации;
- производство ядовитых веществ, наркотических средств и порядок их использования;
- определение статуса и защиту государственной границы, территориального моря, исключительной экономической зоны и континентального шельфа Российской Федерации;
- гражданское, гражданско-процессуальное законодательство (как метод охраны имущественных отношений, возникающих при использовании и охране земельных участков и соответствующих интересов, рычаги защиты земельных природных ресурсов и их владельцев);
- метеорологическую службу, стандарты (в том числе в области земельных отношений).

В совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов согласно ст. 72 Конституции РФ находятся:

- а) защита прав и свобод человека и гражданина; обеспечение законности, правопорядка, общественной безопасности (в том числе в области земельных отношений);
- б) вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами;
- в) разграничение государственной собственности (прежде всего на земли, на другие природные ресурсы);
- г) природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; особо охраняемые природные территории (они касаются прежде всего использования и охраны земель);
- д) земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

Правовой режим охраны и использования земель в Российской Федерации напрямую зависит от целевого назначения земель. Этим объясняется та особая роль, которую деление земель на категории играет в механизме земельно-правового регулирования.

Положения ст. 7 Земельного кодекса России непосредственно вытекают из такого принципа земельного законодательства, как деле-

ние земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Состав земель в Российской Федерации определен через выделение семи категорий земель:

1) земли сельскохозяйственного назначения – земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 77 ЗК РФ);

2) земли населенных пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (ст. 83 ЗК);

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 87 ЗК);

4) земли особо охраняемых территорий и объектов – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим (ст. 94 ЗК);

5) земли лесного фонда:

- лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления);

- вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.) (ст. 101 ЗК);

б) земли водного фонда – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах (ст. 102 ЗК);

в) земли запаса – земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель (ст. 103 ЗК).

Особый правовой режим использования земель может быть установлен в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в соответствии с нормами, содержащимися в Федеральном законе «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» от 30 апреля 1999 года № 82-ФЗ (ст. 8) и Федеральном законе «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» от 7 мая 2001 года № 49-ФЗ (гл. III «Правовой режим территорий традиционного природопользования»).

Классификация органов земельного управления:

- органы общей компетенции (Правительство Российской Федерации и соответствующие органы государственной власти субъектов Российской Федерации, а также органы местного самоуправления – городские, районные, поселковые и сельские администрации). Каждый из них в пределах своей компетенции осуществляет функции управления в области использования и охраны земель независимо от того, в чьей собственности, пользовании или ведомственном управлении находятся земли;

- органы специальной компетенции (органы специальной компетенции подотчетны органам общей компетенции и, в свою очередь, подразделяются на функциональные и отраслевые (ведомственные) органы).

К функциональным органам специальной компетенции относятся Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии России (Росреестр), Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации, органы санитарно-эпидемиологической службы и архитектурно-градостроительной службы.

Отраслевыми (ведомственными) органами считаются различные министерства и ведомства, в ведении которых находятся земли определенного целевого назначения (Министерство сельского хозяйства, Министерство путей сообщения, Министерство связи и др.).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии России (Росреестр) и его органы на местах являются ведущими органами специальной компетенции федеральной исполнительной власти, на которые возложено общее государственное управление земельным фондом страны.

Федеральная служба земельного кадастра России выполняет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные органы. В ведении организации находятся федеральные государственные унитарные предприятия, учреждения и иные организации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции по государственному геодезическому надзору, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра) является федеральным органом исполнительной власти, выполняющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере недропользования. Оно призвано осуществлять:

- организацию работ по воспроизводству минерально-сырьевой базы и ее рациональному использованию;
- государственную экспертизу полезных ископаемых, геологической и экономической информации о них, проектно-сметной документации на ведение работ по геологическому изучению недр;
- геологическое изучение недр и континентального шельфа Российской Федерации;
- предоставление права пользования недрами;
- оказание государственных услуг в связи с геолого-экономической и стоимостной оценкой месторождений полезных ископаемых и участков недр;
- ведение федерального и территориальных фондов геологической информации о недрах, государственного кадастра месторождений и проявлений полезных ископаемых, государственного баланса запасов полезных ископаемых, мониторинга состояния недр.

Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) относится к федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению федеральным имуществом в сфере водных ресурсов. В функции Федерального агентства водных ресурсов в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.04.2004 № 169 входят:

- обеспечение мероприятий по рациональному использованию, восстановлению и охране водных объектов, предупреждению и ликвидации вредного воздействия вод;
- предоставление права пользования водными объектами, находящимися в федеральной собственности;
- эксплуатация водохранилищ и водохозяйственных систем комплексного назначения, защитных и других гидротехнических сооружений, обеспечение их безопасности;
- разработка схем комплексного использования и охраны водных ресурсов, водохозяйственных балансов, составление прогнозов состояния водных ресурсов и перспективного использования и охраны водных объектов;
- обеспечение разработки и реализации противопаводковых мероприятий, а также мероприятий по проектированию и установлению водоохраных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос, предотвращению загрязнения вод;
- оказание государственных услуг по предоставлению информации, связанной с состоянием и использованием водных объектов, находящихся в федеральной собственности.

Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в области лесных отношений (за исключением лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях), а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений. Выполняет функции:

- по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области лесных отношений (за исключением лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях);
- контролю и надзору в области лесных отношений (за исключением лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях);
- оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений.

2. Мониторинг земель землеустройства. Понятие и цели мониторинга земли. Принципы, содержание и способы мониторинга земли

Контроль за использованием и охраной земельных участков – это деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по контролю и надзору за использованием и охраной земель, а также соблюдением земельного законодательства собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков.

Виды контроля за использованием и охраной земельных участков:

- 1) государственный земельный надзор (ст. 71 ЗК РФ);
- 2) муниципальный земельный контроль (ст. 72 ЗК РФ);
- 3) общественный земельный контроль (ст. 72.1 ЗК РФ).

Государственный надзор за использованием и охраной земель осуществляется посредством проведения мониторинга земель. Мониторинг земель – это система наблюдений за состоянием земельного участка в целях выявления негативных процессов, происходящих с ним, и их предупреждения (ст. 67 ЗК РФ).

Задачи государственного мониторинга земель:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли и устранении последствий такого воздействия;
- 2) обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору;
- 3) обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;
- 4) предоставление юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам информации о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Объект мониторинга земель – все земли в стране независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования.

В зависимости от территориального охвата государственный мониторинг может быть федеральным (охватывает всю территорию Российской Федерации), региональным (территории, ограниченные физико-географическими, экономическими, административными и иными границами) и локальным (местным) – ведется на объектах ниже регионального уровня, вплоть до территорий отдельных землепользователей.

В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель.

В рамках мониторинга использования земель проводится наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

В рамках мониторинга состояния земель ведутся наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захламливанием, деградацией, нарушением земель и оценка, а также прогнозирование изменений состояния земель.

Росреестр в рамках государственного управления в сфере использования и охраны земель проводит их мониторинг и мероприятия по изучению состояния земель, их рациональному использованию и охране, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

К функциям Росреестра также относится проведение государственной экспертизы землеустроительной документации.

При проведении государственного мониторинга земель необходимые сведения получают с использованием:

- дистанционного зондирования (съёмки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);
- сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков;

- наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);
- сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости;
- землеустроительной документации;
- материалов инвентаризации и обследования земель, утвержденных в установленном порядке;
- сведений о количестве земель и составе угодий, содержащихся в актах органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- данных, предоставленных органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- результатов обновления картографической основы (результатов дешифрования ортофотопланов или сведений топографических карт и планов);
- данных государственного лесного реестра, а также лесохозяйственных регламентов лесничеств (лесопарков).

3. Государственный кадастровый учет земельных участков.

Значение кадастра для земельной реформы.

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости.

Документы кадастрового учета. Соотношение государственного кадастра недвижимости и землеустройства

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это действия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), ее территориальных органов по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о земельном участке, которые подтверждают существование такого земельного участка с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого земельного участка.

Государственный кадастр недвижимости – это систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Создание кадастра недвижимости преследует три цели:

1. Обеспечение государственных гарантий прав на недвижимое имущество. И в случае каких-то вопросов или судебных разбирательств кадастр будет той основной идентифицирующей базой, которая даст информацию о том, чем же вы владеете.

2. Обеспечение сбора земельного и имущественного налогов, т. е. создание налоговой базы.

3. Повышение эффективности управления территорией, градостроительное и территориальное планирование.

История кадастровой реформы и ее значение. Изучение состояния земель, планирование и организация их рационального использования и охраны, описание местоположения границ объектов недвижимости происходит при проведении землеустройства. Традиционно при землеустройстве определялись не только территории, подлежащие освоению в качестве сельскохозяйственных угодий, но и границы землепользований, именуемых ныне земельными участками.

Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ в первой редакции устанавливал общие правила землеустроительной деятельности, но в нем не было уделено должного внимания вопросам формирования земельных участков и установления их границ.

В результате считалось, что землеустройство – это только «межевание» земельных участков как один из видов территориального землеустройства, существовавшего в начале двухтысячных годов. Такую направленность землеустройства поддерживал и Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ, поскольку для кадастрового учета земельного участка необходимо было предоставить в уполномоченный орган документы о межевании.

В принятом 2004 г. Градостроительном кодексе Российской Федерации (ГрК), у понятия «межевание» было еще одно значение: проектная работа с документами (в кабинете), определяющая, как территория элемента планировочной структуры территории может быть разделена на земельные участки. В то время как «межевание» в землеустройстве в первоначальной редакции Закона о землеустройстве предусматривало работы по установлению (описанию местоположе-

ния) границ объекта землеустройства исключительно на местности. Это вызвало определенные трудности в применении обоих законов.

С 1 марта 2008 г. вступил в силу более прогрессивный в этом направлении Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которым вводится новое понятие «кадастровые работы». Понятие «кадастровые работы» является более емким, чем понятие «межевание земельных участков», поскольку кадастровые работы предусматривают: во-первых, описание всего объекта кадастрового учета, а не только его границ, во-вторых, выполняются в отношении не только земельных участков, но и объектов капитального строительства. Появление новелл Закона о кадастре повлекло внесение в 2008 г. изменений в Закон о землеустройстве, в результате чего земельные участки исключены из числа объектов землеустройства, утратили силу понятия «территориальное землеустройство» и «межевание объектов землеустройства» в контексте Закона «О землеустройстве».

Таким образом, уже с мая 2008 г. для описания земельного участка как объекта кадастрового учета, включающего в том числе описание местоположения его границ, должны проводиться кадастровые работы, а землеустройство – землеустроительные работы, предусмотрены «Законом о землеустройстве». Мероприятия, в том числе по описанию местоположения границ объектов землеустройства и установлению таких границ на местности, должны проводиться в отношении территорий, являющихся объектами землеустройства.

Итак, в результате кадастровой реформы земельные участки исключены из числа объектов землеустройства в контексте «Закона о землеустройстве», так как они теперь являются объектами государственного кадастрового учета. Потеряли и правовое значение такие понятия, как «территориальное землеустройство» и «межевание объектов землеустройства».

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости устанавливается Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а

также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 № 63885).

В отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел, состоящий из записей, содержащих:

- сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу федерального закона (запись кадастра недвижимости);

- сведения о праве собственности и иных вещных правах на данный объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с данным объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

Каждый раздел ЕГРН, запись об объекте недвижимости и данные в кадастре недвижимости идентифицируются кадастровым номером объекта недвижимости. Разделам, записям, а также сведениям ЕГРН присваиваются статусы («актуальная» – присваивается записи, содержащей актуальные сведения о характеристиках объекта недвижимости на любой текущий момент времени; «архивная» – присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости).

В записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются следующие основные сведения о земельном участке:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок);

2) кадастровый номер земельного участка и дата его присвоения;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре);

4) номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок;

5) описание местоположения земельного участка;

6) площадь в квадратных метрах с округлением до одного квадратного метра с указанием погрешности вычисления;

7) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости и др.

Дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости;

2) категория земель, к которой отнесен земельный участок;

3) вид или виды разрешенного использования земельного участка;

4) сведения о кадастровой стоимости земельного участка и иные сведения.

Документы кадастрового учета. Кадастровые документы бывают разных типов. Одни из них – это те, на основе которых проводятся кадастровые работы. Другие – которые составляют кадастровые инженеры для постановки объектов на учет в Едином государственном реестре недвижимости.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021).

Статья 14. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном порядке.

Основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав следует считать:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие нали-

чие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты; решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов вместе с такими исполнительными листами;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план (при государственном кадастровом учете образуемых земельных участков, государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного ч. 1 ст. 44 настоящего федерального закона), государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных ч. 1 и 2 ст. 43 настоящего федерального закона);

7.1) утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

7.2) утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее – карта-план территории);

7.3) технический план (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав либо при государственном кадастровом учете в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, если иное не установлено настоящим федеральным законом; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении; при государственном кадастровом учете помещений или машино-мест в здании, сооружении);

7.4) акт обследования (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прекращения прав либо при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места);

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости.

4. Охрана земель как основа жизни и деятельности народов. Нормативно-правовая база охраны земель. Способы охраны земель. Охрана земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению

Правовая охрана земель – это охрана их правовыми средствами, т. е. путем установления прав и обязанностей по отношению к земле государственных органов, предприятий, учреждений и граждан путем запретов и дозволений, путем поощрения заботливых собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и наказания правонарушителей (ст. 12 ЗК РФ).

Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ч. 1 ст. 9 Конституции РФ).

Земли должны использоваться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть естественным основным средством производства в сельском и лесном хозяйствах, пространственным (операционным) базисом хозяйственной и иных видов деятельности.

Цели охраны земель (ст. 12 ЗК РФ):

- предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы;
- рациональное использование земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, в том числе земель лесного фонда, на воспроизводство и повышение плодородия почв.

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угольям как к сложным природным образованиям с учетом зональных и региональных особенностей.

В понятие охраны земель входят:

- рациональная организация земель;
- восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли;
- защита земли от водной и ветровой эрозии и т. п.

В интересах охраны здоровья человека, окружающей среды и для оценки состояний почв Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических, бактериальных и радиоактивных веществ в почве.

Статья 42 ЗК РФ «Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков» определяет, что собственни-

ки земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, в части охраны земель обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Требование рационального использования земли неотделимо от ее охраны. Нерациональное использование земли, потребительское и бесхозяйственное отношение приводят к нарушению выполняемых ею функций, снижению ее природных свойств. Поэтому цель охраны земель – предупреждение истощения почв, загрязнения поверхности земли; повышение плодородия почв и сохранение их природных качеств и свойств.

В связи с появлением частной, государственной, муниципальной и других форм собственности на землю и многообразием форм использования земли возникает необходимость в охране прежде всего частной и других форм собственности на землю и прав пользователей этой землей. Охрана прав пользователей землей заключается в охране прав и законных интересов указанных субъектов права и ответственности за нарушение возложенных на них обязанностей. Право собственности на землю защищается законом против любых неправомерных вторжений в сферу власти собственников. Все организации, предприятия и граждане обязаны уважать это право и не совершать никаких действий по его нарушению. Пользователи землей вправе требовать прекращения любых незаконных действий и отмены решения должностных лиц, направленных на неправомерное изъятие земель. Органы прокурорского надзора должны опротестовывать подобные незаконные действия и решения. Если нарушение прав пользователей землей было вызвано преступными действиями виновных,

последние подлежат привлечению к ответственности в установленном законом порядке. Благодаря охране прав указанных субъектов права обеспечивается возможность полного и эффективного использования земельных богатств России.

При проектировании, эксплуатации новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, внедрении новой техники и новых технологий должны предусматриваться и проводиться мероприятия по охране земель, соблюдению экологических, санитарно-гигиенических и других установленных требований (норм, правил, нормативов).

Земельные участки, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается получение продукции, отвечающей установленным требованиям, подлежат ограничению в использовании и исключению из сельскохозяйственного оборота и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения на этих землях жилых домов, объектов производственного, коммерческого и социально-культурного назначения, проведения на них мелиоративных и культурно-технических работ определяется Правительством РФ с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее их изъятие из хозяйственного оборота или ухудшение качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (ст. 57 ЗК РФ), а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования, либо возмещают собственникам этих земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации (ст. 14 ЗК РФ).

Так как земли сельскохозяйственного назначения являются основной производственной частью земельного фонда России и занимают там особое место, то для них устанавливается и особый охранительный режим. Для его осуществления предусматривается несколько элементов:

а) особый порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для использования в иных целях;

б) обязательные меры по восстановлению нарушенных земель сельскохозяйственного назначения;

в) наличие разнообразных мер ответственности за нарушение правового режима сельскохозяйственных земель.

Законодательство Российской Федерации предусматривает наличие нескольких видов ответственности за нарушения правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

1. Административная ответственность.

В статьях ЗК РФ и КоАП РФ установлено, что данный вид ответственности наступает за совершение таких правонарушений, как самовольное занятие земельных участков, загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами и отходами, порча и уничтожение плодородного слоя земли, искажение сведений о состоянии и использовании земель, порча сельскохозяйственных и иных земель, захламление земель и иные виды. Наложение штрафов на виновных не снимает с них обязанности по устранению нарушения.

Налагаются и взимаются штрафы полномочными государственными органами, к которым следует отнести и местные органы Госкомзема, а также органы санитарного и эпидемиологического контроля, органы Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов. Полномочный орган рассматривает материалы о наложении штрафа в установленном порядке и в срок от пяти до пятнадцати дней. Штраф взыскивается в бесспорном порядке. Но это может быть обжаловано в суде, решение которого обязательно.

2. Уголовная ответственность.

В ЗК РФ указано, что уголовная ответственность устанавливается Уголовным кодексом (УК) РФ. Но в новом УК РФ есть лишь одна ст. 254 об уголовной ответственности за земельные правонарушения. В ней говорится, что отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, наказываются штрафом в размере от двухсот

до пятисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо исправительными работами на срок до двух лет. Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок. Деяния, предусмотренные ч. 1 или 2 ст. 254, повлекшие по неосторожности смерть человека, наказываются лишением свободы на срок от двух до пяти лет. Следует отметить, что наличие лишь единственной статьи представляется большим пробелом в законодательстве, ведь старый Уголовный кодекс предусматривал ответственность, в частности, за самовольный захват земель.

3. Гражданско-правовая (имущественная) ответственность.

Наступает по факту нарушения земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законом, правам и интересам собственников, землепользователей и арендаторов земли независимо от привлечения виновных к другим видам ответственности.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий: «государственное управление использованием и охраной земель, государственные гарантии землепользования малочисленных народов, мониторинг земель, государственный кадастровый учет земельных участков, охрана земель как основа жизни и деятельности народов, экологическая экспертиза».

2. Перечислите полномочия Российской Федерации по установлению и ограничению прав землеобладателей в соответствии с нормами Земельного кодекса, Конституции и других федеральных законов со ссылкой на использованный правовой акт.

3. Перечислите нормативно-правовую базу охраны земель по иерархии.

4. Проанализируйте Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ и гл. XI Земельного кодекса РФ. Определите соотношение государственного кадастра недвижимости и землеустройства.

5. Со ссылкой на нормативно-правовой акт перечислите варианты использования земель, которые подверглись загрязнению химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами.

6. Решите задачи с обоснованием ответа.

А. В администрацию пос. Галицы Гороховецкого района обратились члены садоводческого объединения «Василек» с просьбой принять меры к гражданину Г., который является членом данного объединения, имеет земельный участок на праве собственности, не занимается его обработкой более пяти лет. В результате этого участок зарос сорняками, которые засоряют и соседние участки. На замечания соседей Г. неоднократно отвечал, что участок – его собственность, он использует его для отдыха и тратить время на бесполезную борьбу с сорняками не намерен. Граждане просили администрацию пос. Галицы изъять у гражданина Г. земельный участок и передать его в распоряжение объединения.

Б. В ходе проверки соблюдения земельного законодательства Управление Росреестра выявило самовольное занятие земельного участка учреждением «Курортный лесопарк» (далее – Учреждение). Результаты проверки зафиксированы в акте проверки и протоколе об административном правонарушении, предусмотренным ст. 7.1. КоАП РФ. Постановлением Управления Росреестра Учреждение признано виновным в совершении указанного правонарушения, ему назначено наказание в виде штрафа в размере 15 000 руб. Выявленные нарушения земельного законодательства предложено устранить в определенный предписанием срок. Не согласившись с привлечением к административной ответственности, Учреждение оспорило постановление Управления Росреестра в судебном порядке. Судом установлено, что Учреждение без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов использует спорный земельный участок, на котором установлены железобетонное ограждение, забор из металлической сетки на столбах, устройство контроля доступа с организацией охраны. По мнению администрации Учреждения, привлечение к ответственности незаконно, поскольку было осуществлено не уполномоченным на то государственным органом. Дайте понятие и опишите структуру органов управления земельными ресурсами в Российской Федерации, сформированную после проведения административной реформы 2012 г. Какие государственные органы в настоящее время

уполномочены осуществлять государственный земельный надзор? Обосновано ли возражение Учреждения «Курортный лесопарк» о том, что проверка проведена неуполномоченным государственным органом?

Темы рефератов

1. Государственный кадастровый учет земельных участков. Цели кадастрового учета земельных участков. Значение кадастра для земельной реформы.

2. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости. Документы кадастрового учета. Разнообразие кадастровых документов. Соотношение государственного кадастра недвижимости и землеустройства.

3. Цели охраны земель. Охрана земель как основа жизни и деятельности народов. Реализация целей охраны земель.

4. Нормативно-правовая база охраны земель. Способы охраны земель.

5. Охрана земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению. Экологическая экспертиза. Рекультивация земель.

6. Сохранение плодородия лесных почв. Регистрация снижения плодородия. Восстановление земель.

Библиографический список

1. Анисимов, А. П. Формы реализации земельной функции современного Российского государства: вопросы теории / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков // Актуальные проблемы частного и публичного права в свете теории конвергенции : сб. науч. ст. – М., 2012. – С. 28 – 40.

2. Волков, С. Н. О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц (землеустроительная оценка итогов президиума Государственного совета) / С. Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 1. – С. 22 – 28.

3. Спиренков, В. А. Земельный надзор – эффективность в современных условиях / В. А. Спиренков // Вестник Росреестра. – 2013. – № 4. – С. 42 – 46.

4. Умеренко, Ю. А. Правовое содержание категории «управление» в сфере земельных отношений / Ю. А. Умеренко // Современное право. – 2013. – № 1. – С. 28 – 34.

Глава 5. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения.

3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Первенствующее значение среди всех категорий земель занимают земли сельскохозяйственного назначения, что объясняется их социально-экономической важностью и незаменимостью как средства производства в сельском хозяйстве.

Выделение категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, связано с одним из важнейших принципов земельного законодательства – целевым назначением земель, в соответствии с которым в дальнейшем осуществляется их использование. Именно руководствуясь указанным принципом как основанием, производится разделение всех земель на соответствующие категории.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

- 1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий регламентирован Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ. Под правовым режимом земель сельскохозяйственного назначения следует понимать установленный законом порядок их учета, кадастра, мониторинга, использования и охраны.

Правовой режим данной категории земель складывается из нескольких элементов. Одним из них является наличие объекта правового регулирования, на который распространяется данный порядок. Общим объектом правового регулирования считается земля как часть окружающей среды, обладающая бесценным биопотенциалом в виде плодородия почв.

Под целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения понимается основное предназначение земель данной кате-

гории. При этом допускается постройка на этих землях несельскохозяйственных объектов, которые помогают ведению хозяйства (перерабатывающие предприятия, гаражи для сельскохозяйственных объектов и т. д.).

Земельное угодье рассматривают как конкретный объект правового регулирования. Оно представляет собой земельный участок, используемый по непосредственному целевому назначению. Говоря о целевом использовании земель, необходимо упомянуть о таком понятии, как «конкретное целевое назначение». Под ним понимается такой вид использования земли, который исключает иные формы ее хозяйственной эксплуатации. На таких землях нельзя возводить никаких строений или сооружений, так как пахотные земельные угодья предназначены исключительно для посева сельскохозяйственных культур и выращивания корнеплодов и овощей.

Вторым элементом правового режима земель является наличие специально уполномоченных государственных органов по управлению правовым режимом.

Регулирование правового режима категорий земель как общего объекта правового режима осуществляют государственные органы общей компетенции – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Правовой режим категорий земель и земельных угодий регулируют органы управления специальной компетенции – Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.

2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 28.06.2021).

Статья 14. Особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности.

1. Владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

2. Участник долевой собственности может выдать другому лицу нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, доверенность на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей данному участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на голосование на общем собрании участников долевой собственности.

3. Участники долевой собственности на общем собрании могут принять решения:

1) о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;

2) об утверждении проекта межевания земельных участков, в том числе если такой проект содержит сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, находящихся в муниципальной собственности;

3) об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;

4) об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков;

5) об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными;

6) о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося

в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее – уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и сроках таких полномочий;

7) об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;

8) об условиях установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;

9) об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом, если ранее данные доли были выражены разными способами;

10) о заключении соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, об отказе заключить соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд либо о предложениях об изменении условий соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Уполномоченное общим собранием лицо подтверждает свои полномочия выпиской из протокола общего собрания участников долевой собственности, содержащего сведения о данном лице (фамилия, имя, отчество, паспортные данные), о видах действий, на совершение которых уполномочено данное лицо, и указание на срок, в течение которого данное лицо осуществляет переданные ему полномочия, или копией такого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. При этом срок полномочий не может быть более чем три года и данному лицу не могут быть переданы полномочия по вопросам, которые в соответствии с настоящей статьей не могут быть решены на общем собрании участников долевой собственности.

Уполномоченное общим собранием лицо обязано информировать участников долевой собственности об осуществлении передан-

ных ему общим собранием участников долевой собственности полномочий.

В случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству.

Полномочия, предусмотренные общим собранием участников долевой собственности, могут быть отозваны только по решению общего собрания.

Участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным п. 4 ст. 13 настоящего федерального закона, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется, и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается. В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта, эксплуатации сооружений, указанных в подп. 1 ст. 39.37 Земельного кодекса, на основании публичного сервитута осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено Земельным кодексом.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с нуждами сельского хозяйства и сельскохозяйственным производством, за исключением строительства, рекон-

струкции и эксплуатации линейных объектов в соответствии с п. 2 Земельного кодекса РФ.

Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в ст. 39.2 Земельного кодекса РФ, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом РФ.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным организациям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, уста-

новленном Земельном кодексе РФ. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 % его кадастровой стоимости, а арендная плата – в размере 0,3 % его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети Интернет (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования на срок не менее чем пять лет.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским

(фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном ст. 39.18 Земельного кодекса РФ.

3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ в ст. 6 устанавливает критерии изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и настоящим федеральным законом.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде. Критерии существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством РФ. Раз-

мер причиненного вреда окружающей среде определяется в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках федерального государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации с учетом особенностей ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством РФ.

В срок, указанный в п. 3 ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не включается срок, в течение которого земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, может осуществляться при условии неустранения указанных в пп. 2 и 3 настоящей статьи нарушений после назначения административного наказания.

В случае неустранения правонарушений, указанных в пп. 2 и 3 настоящей статьи в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора, вынесший предписание:

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, указанных в пп. 2 и 3 настоящей статьи, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии по одному из оснований, предусмотренных п. 2 и 3 ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов, указанных в п. 6 настоящей статьи, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований, предусмотренных пп. 2 и 3 настоящей статьи.

В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований, предусмотренных пп. 2 и 3 настоящей статьи, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и устанавливает вид разрешенного использования (при его отсутствии) земельного участка, а также проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном земельным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим федеральным законом.

Юридические лица, учредителем (участником) которых является собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, члены семьи собственника такого земельного участка, организации, на которые возложена оценка такого земельного участка, работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье

участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц, не могут участвовать в публичных торгах, в том числе посредством публичного предложения по продаже такого земельного участка. Сделки, совершенные с нарушением данного правила, считаются недействительными.

Начальной ценой изъятого земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов. Способ определения начальной цены изъятого земельного участка на публичных торгах указывается в решении суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований, предусмотренных пп. 2 и 3 ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ, установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, но не более чем на 20 %.

Порядок определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся зе-

мель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

Если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 % от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

В случае, если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена продажи земельного участка посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 % от начальной цены повторных торгов. Если земельный участок не продан на торгах посредством публичного предложения, в течение одного месяца со дня признания данных торгов несостоявшимися такой земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение одного месяца с даты истечения срока, в течение которого земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его в соответствии с Федеральным законом

«О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ.

В случае приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) земельного участка, в отношении которого у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, собственник такого земельного участка обязан начать его использование по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на такой земельный участок. Уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на такой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения проводит федеральный государственный земельный надзор за соблюдением требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий: земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья, фонд перераспределения земель, водные объекты, аквакультура, мелиоративные защитные лесные насаждения.

2. Составьте перечень нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы использования земель сельскохозяйственного назначения.

3. Проанализируйте нормы Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2003 г. № 101-ФЗ и выделите особенности использования земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий.

4. Проанализируйте нормы законодательства и укажите цели функционирования Фонда перераспределения земель.

5. Решите задачу.

Гражданин Волков, постоянно проживающий в г. Владимире, имеющий квалификацию агронома, обратился в администрацию Владимирской области с целью приобретения в собственность земельного участка, расположенного в деревне Немцово, который используется им для ведения сельскохозяйственных работ на праве аренды. Земельный участок является объектом государственной собственности. Решением администрации ему было отказано на основании несоответствия его запроса требованиям законодательства. Каковы основания предоставления земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения? На каком праве может быть предоставлен земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения? Правомерно ли решение администрации?

Темы рефератов

1. Порядок и нормативы предоставления земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения.

2. Прекращение прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

3. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Библиографический список

1. Ибрагимов, К. Х. Некоторые аспекты охраны и использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения / К. Х. Ибрагимов // Российская юстиция. – 2012. – № 12. – С. 12 – 13.

2. Аверьянова, Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах : учеб. пособие. – М. : Проспект, 2018. – 128 с. – ISBN 978-5-392-19318-9.

3. Применение принципов и норм экологического, природоресурсного и земельного права: проблемы и решения : сб. науч. тр. / отв. ред. И. О. Краснова, В. Н. Власенко. – М. : РГУП, 2019. – 83 с. – ISBN 978-5-93916-768-0.

Глава 6. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1. Понятие и состав земель населенных пунктов.
2. Особенности правового режима земель населенных пунктов.
3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса. Структура состава земель запаса.
4. Понятие и особенности перевода земельных участков из категории запаса в другую категорию.

1. Понятие и состав земель населенных пунктов

Населенный пункт – территория концентрированного проживания людей. В России все населенные пункты делятся на виды, выделяемые по различным признакам. Используется несколько классификаций населенных пунктов. Земельный кодекс делит населенные пункты на города, рабочие, курортные и дачные поселки, сельские населенные пункты. В основе такой классификации лежит функциональная и производственная специализация населенных пунктов в сочетании с численностью населения.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные границей от земель других категорий.

Нормативное регулирование:

- Земельный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 01.07.2021) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2021);
- Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.95. № 169-ФЗ.

Статья 83 ЗК РФ устанавливает два признака земель населенного пункта: содержательный – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов; формальный – границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

2. Особенности правового режима земель населенных пунктов

Земельный кодекс РФ подразделяет все земли в России на категории и предусматривает, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования (ст. 7). Соответственно земельный участок может быть отнесен только к одной категории земель.

Как предусмотрено п. 2 ст. 83 ЗК РФ, границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Таким образом, одним из основных признаков, отличающих земельные участки из состава земель населенных пунктов от земельных участков из состава иных категорий земель, можно назвать включение соответствующих земельных участков в границы населенного пункта.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Согласно ст. 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов являются: утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования; утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. На территории населенных пунктов деятельность осуществляется в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки, градостроительными нормативами и правилами, экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями.

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Градостроительное зонирование – это зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Территориальными признаются согласно ГрК РФ зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Эти зоны перечислены в ст. 85 Кодекса.

ГК РФ также формулирует понятия функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий. Функциональными признаются зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Зонами с особыми условиями использования территорий считаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Перевод земель поселений в земли иных категорий и земель иных категорий в земли поселений независимо от их форм собственности осуществляется органами государственной власти субъектов Федерации, если иное не предусмотрено Земельным кодексом.

Земли поселений используются на основе градостроительной документации – документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Следует отметить, что городская черта и черта сельских поселений устанавливаются и изменяются в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ и земельным законодательством Российской Федерации. Однако черта поселений охватывает не только земли, застроенные зданиями и сооружениями, но и незастроенные земельные участки, предназначенные для обслуживания хозяйства и населения.

Городская черта и черта сельского поселения определяют внешнюю границу, т. е. размер их территории. Внутренняя организация земель проводится в соответствии с утвержденными генпланами, проектами планировки и застройки (ст. 84 ЗК РФ).

Все земли в пределах черты поселения находятся в ведении соответствующих органов местного самоуправления.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Указанный перечень территориальных зон является основным, неисчерпывающим. Помимо перечисленных зон органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 15 ст. 35 ГрК РФ).

Так, в состав жилых зон могут включаться зоны застройки:

- индивидуальными жилыми домами;
- малоэтажными жилыми домами;
- среднеэтажными жилыми домами;
- многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых домах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон включаются:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут входить жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур обычно включаются:

- коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и оптовой торговли;
- производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования входят:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского и дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, входят зоны сельскохозяйственного назначения (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав зон рекреационного назначения включают зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городским садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий включают земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В составе территориальных зон могут предусматриваться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения. Постановлением Правительства РФ от 07.12.2004 № 741 «О границах объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, устанавливаемых вокруг объектов, относящихся к федеральной собственности и находящихся в ведении Управления делами Президента Российской Федерации и (или) Федеральной службы охраны Российской Федерации» установлено, что грани-

цами объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения являются линии, проходящие на расстоянии не более одного километра от границ земельных участков, на которых размещены объекты, относящиеся к федеральной собственности и находящиеся в ведении Управления делами Президента РФ и (или) Федеральной службы охраны Российской Федерации.

Все земельные участки в пределах одной территориальной зоны подчинены правовому режиму единого градостроительного регламента. Он представляет собой совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны. Каждый земельный участок должен располагаться только в одной территориальной зоне.

Предписания комментируемого пункта о том, что градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, следует понимать достаточно ограничительно. Над поверхностью земельного участка, как известно, находится атмосфера, а под поверхностью земельного участка – недра. Правовой режим этих объектов природы устанавливается соответственно законодательством об охране атмосферного воздуха и о недрах. Предписания градостроительного регламента не могут определять правовой режим атмосферного воздуха и недр.

В территориальной зоне может быть несколько видов разрешенного использования. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков вправе применять любой вид разрешенного для данной зоны их использования.

В п. 4 ст. 85 ЗК названы случаи, когда земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости признаются не соответствующими градостроительному регламенту. В таких случаях использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органом местного самоуправления, если использование этих объектов опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Существующие объекты недвижимости или строительство новых на поселенческих земельных участках могут подвергнуться реконструкции и расширению только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Вместе с тем действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) занятые линейными объектами.

В жилых зонах поселений и городов помимо жилых домов различной этажности и объектов культурно-бытового назначения размещаются индивидуальные жилые дома с приусадебными участками. Допускается также возведение культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почвы, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

В общественно-деловых зонах земельные участки предназначаются для размещения как объектов, названных в п. 6 ст. 85 ЗК, так и объектов здравоохранения, культуры, торговли, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в названной зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В поселениях часть территории занимают производственные зоны. Помимо размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, в них устанавливаются санитарно-защитные зоны, в которых не разрешено размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

На территории поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий. Использование земель в пределах таких зон должно соответствовать требованиям ст. 94 – 100 ЗК и Федеральному закону от 14.03.1995 «Об особо охраняемых природных территориях». В составе территориальных зон городов и поселений Земельный кодекс называет также зоны специального назначения, военных объектов и иные территориальные зоны. Краткая характеристика этих зон в Кодексе не дана, но о них есть сведения в ГрК РФ.

Зоны военных объектов и иные режимные территории предназначены для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим. Он устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления и в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, с правилами застройки.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий.

Земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, но составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящую в состав земель иных поселений, Кодекс именует пригородными зонами. Они включают земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Поскольку в пригородные зоны могут быть включены земельные территории, существенно различающиеся по своим природным характеристикам и хозяйственному использованию, Кодекс выделяет ряд зональных территорий, которые именуется по-разному: территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Одновременно сохраняется давно существующая законодательная практика выделения в пригородных территориях зеленых зон, в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса. Структура состава земель запаса

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные для использования гражданам или юридическим лицам, за исключением земельного фонда перераспределения, формируемого в соответствии со ст. 80 Земельного кодекса РФ (ст. 103 ЗК РФ).

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав. Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом. Эти земли принадлежат на праве собственности государству. Выделенные в отдельную категорию земель, получившие отражение в кадастровой документации земли запаса, не отнесенные ни к одной категории, не могут использоваться долговременно и целенаправленно, однако должны подлежать учету и охране и, будучи зарезервированными, – планированию и проектированию.

Будучи исключенными из сферы хозяйственной эксплуатации и оборота, данные земли не могут считаться ничейными, бесхозными, поскольку:

- они продолжают числиться в земельно-кадастровой документации, где относительно объективно закреплена вся необходимая правовая, экономическая и хозяйственная информация о них;

- земли запаса недопустимо самовольно занимать, совершать с ними сделки, которые законны лишь при наличии регистрации их в местной администрации;

- в отношении этих земель, как и земель, находящихся в собственности, пользовании и обороте, государственные органы планируют и составляют программы повышения плодородия, охраны и иные мероприятия, осуществляемые в любом цивилизованном государстве. Государственные органы (местная администрация) обязаны держать на учете эти земли как перспективу обеспечения людей, желающих вести хозяйство на земле, и для организаций, нуждающихся в получении земли для других целей.

По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и тому подобное, а также земли под участками леса и водными объектами. В отношении последних при необходимости проводятся мероприятия по переводу земель или земельных участков в другие категории земель согласно требованиям лесного, водного и земельного законодательства.

4. Понятие и особенности перевода земельных участков из категории запаса в другую категорию

Земли запаса предназначены для перспективного использования в сельскохозяйственных, промышленных, транспортных, энергетических и иных целях. Использование земель запаса допускается, как правило, после перевода их в другую категорию. Такой перевод осуществляется после формирования земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в соответствии с требованиями федерального закона о переводе земель из одной категории в другую.

Работы по формированию земельного участка предполагают деятельность по подготовке границ земельного участка и установлению его границ на местности, определение разрешенного использования земельного участка и т. п. Такие работы позволяют индивидуализировать участок земли, который предполагается в дальнейшем использовать для определенного целевого назначения. Акт о переводе земельного участка из земель запаса в состав земель иных категорий принимается в порядке, установленном ст. 3 ФЗ о переводе земель из одной категории в другую.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий: земли населенных пунктов, градостроительная документация, генеральный план, государственные градостроительные нормативы и правила, территориальное планирование, проекты планировки, красные линии, граница землевладения, земли запаса.

2. Укажите, что включают в себя правила землепользования и застройки.

3. Перечислите, в каких случаях земли запаса могут быть использованы без перевода в другую категорию.

4. Решите задачу.

Гражданин Петров решил построить жилой дом на своем земельном участке, предоставленном ему на праве собственности и расположенном в жилой зоне на территории города Владимира. Для получения разрешения на строительство Петров подал заявление в администрацию города Владимир, приложив к нему следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В администрации города Петрову сообщили, что данных документов недостаточно и необходимо предоставить согласованный с органом архитектуры проект будущего строения, а также оплатить установленную администрацией плату за согласование. Правомерны ли требования администрации в данном случае? Какие сроки рассмотрения заявлений на получение разрешений для строительства предусмотрены действующим законодательством?

Темы рефератов

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса.
2. Структура и состав земель запаса.
3. Понятие и особенности перевода земельных участков из категории запаса в другую категорию.

Библиографический список

1. Боголюбов, С. А. Развитие экологического права на евразийском пространстве : монография / С. А. Боголюбов. – М. : ИНФРА-М, 2020. – 432 с. – ISBN 978-5-16-108753-4.
2. Волков, А. М. Экологическое право. Вопросы – ответы : учеб. пособие / А. М. Волков. – М. : Проспект, 2019. – 224 с. – ISBN 978-5-392-24199-6.
3. Крассов, О. И. Экологическое право : учебник / О. И. Крассов. – 4-е изд., пересмотр. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2020. – 528 с. – ISBN 978-5-468-00256-8.

Глава 7. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения.

2. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта.

3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности.

1. Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Указанная категория земель используется для размещения предприятий и организаций, осуществляющих свои уставные цели и задачи в различных отраслях экономики, хозяйственной и оборонной деятельности.

Данный пункт характеризует основные, но не все виды земель названной категории, поскольку существуют земли иного специального назначения, состав и характеристика которых в Земельном кодексе не раскрываются.

Характерной особенностью земель промышленного и иного специального назначения можно назвать наличие на многих из них охранных санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель. Установление таких зон в известной степени ограничивает права собственников земельных участков, землепользо-

вателей, землевладельцев и арендаторов. Им ограничивается или запрещается деятельность, несовместимая с целями установления названных зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными системами и объектами, Кодекс относит к федеральной собственности. В зависимости от формы земельной собственности распределение полномочий по установлению порядка использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения возложено на Правительство РФ (по федеральным землям), органы исполнительной власти субъектов Федерации (если земли находятся в собственности субъекта Федерации) и органы местного самоуправления (в отношении муниципальных земель).

В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Размеры земельных участков, предоставляемых для этих целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на земли:

- промышленности;
- энергетики;
- транспорта;
- связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- для обеспечения космической деятельности;
- обороны и безопасности;
- иного специального назначения.

2. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на кото-

рые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 88 ЗК РФ).

Следует обратить внимание на то, что к таковым относятся не только земельные участки, непосредственно занятые производственными объектами, но и земельные участки для размещения административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, что не всегда учитывается участниками земельных правоотношений.

В п. 2 комментируемой статьи конкретизирована цель предоставления земельных участков из земель промышленности: для размещения и эксплуатации различных объектов промышленности, обеспечивающих деятельность организаций и эксплуатации объектов промышленности, но дан неполный перечень этих объектов. Это производственные и административные здания, объекты обслуживания предприятий металлургической, химической, обрабатывающей, горнодобывающей и других отраслей промышленности, фабрик, заводов, шахт, рудников, карьеров, объектов транспортной инфраструктуры и др.

В целях обеспечения безопасности населения и создания условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов специальными нормативными актами (положением) может устанавливаться правовой режим санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель промышленности, принимаемыми для каждой учреждаемой зоны.

К примеру, правовой режим санитарно-защитных зон и зон наблюдения вокруг ядерных установок определен Федеральным законом «Об использовании атомной энергии» от 21.11.1995 № 170-ФЗ, а зон воздействия вокруг предприятий – Законом РФ «О закрытом административно-территориальном образовании» от 14.07.1992 № 3297-1. Границы таких зон должны быть обозначены специальными межевыми знаками. Земельные участки в пределах таких зон не изымаются у собственников, владельцев, пользователей, арендаторов, но на них вводится ограниченный режим землепользования.

Земли для размещения указанных объектов следует выбирать из земель, не пригодных для сельского хозяйства. Отсутствует нормативное определение площади отвода земельных участков из земель промышленности, поэтому размеры земельных участков определяют-

ся исходя из необходимости и утвержденных в установленном порядке норм либо проектно-технической документацией. СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» (см. Минстрой России. ГПЦПП. М., 1994) в п. 2.2 содержит лишь расплывчатую формулировку о том, что предприятия и промышленные узлы подлежат размещать на территории, предусмотренной схемой или проектом районной планировки, генеральным планом города или другого населенного пункта, проектом планировки промышленного района; Градостроительный кодекс требует лишь отображения границ земель промышленности на картах (схемах), содержащихся в существующих и планируемых генеральных планах (см. п. 4 ч. 6 ст. 23 ГрК).

Совокупность земель промышленности с размещенными на них промышленными объектами образуют промышленные зоны. По статистическим данным, площадь земель промышленности составляет примерно 1,07 % площади всех земель.

Существуют особенности отвода земель горнодобывающей и нефтегазовой промышленности. С использованием этих земель связано возникновение различных экологических проблем: загрязнение опасными химическими веществами в процессе обычной эксплуатации предприятий и в результате аварийных ситуаций, загрязнение, захламление их твердыми отходами, нарушение ландшафтных характеристик земель. Заключаются требования отвода в том, что земельные участки предоставляются после оформления горного отвода, который является составной частью лицензии на пользование недрами. Горный отвод осуществляется в соответствии с Законом РФ «О недрах» в порядке, установленном Инструкцией по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых от 31.12.1997 (утв. Приказом Минприроды России от 07.02.1998 № 56). Также необходимо предоставление утвержденного проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Недропользователь обязан привести земельные участки, нарушенные при пользовании, в прежнее состояние. Использование особо ценных продуктивных земель допускается только после использования других сельскохозяйственных угодий в границах горного отвода.

Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли

у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 89 ЗК РФ).

В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки:

1) для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Согласно ст. 31 Федерального закона «Об использовании атомной энергии» в санитарно-защитной зоне объекта атомной энергетики запрещается размещение жилых и общественных зданий, детских учреждений, а также лечебно-оздоровительных учреждений, объектов общественного питания, промышленных объектов, подсобных и других сооружений и объектов, не относящихся к функционированию соответствующего объекта.

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160. Согласно п. 8 Правил в охранных зонах запрещаются любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц.

Электричество передается зачастую на другие объекты по воздушным линиям, размещенным, как правило, на опорах на множестве небольших земельных участков, которые включаются в состав земель энергетики. Правила определения размеров участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 11.08.2003 № 486 (Собрание законодательства РФ, 2003. № 33. Ст. 3276), устанавливают размеры обособленных земель-

ных участков, предназначенных для установки опор воздушных линий электропередачи всех классов напряжения и опор линий связи, обслуживающих электрические сети. На таких земельных участках могут устанавливаться охранные зоны. Минимальный размер обособленного земельного участка зависит от размера поперечного сечения опоры на уровне поверхности земли, площадки, необходимой для устойчивого закрепления опоры в земле с учетом несущей способности грунта, и др. Конкретный размер земельного участка, предоставляемого хозяйствующему субъекту в целях проведения воздушных линий электропередач и его обслуживания, представляет собой полосу земли шириной, зависящей от силы напряжения. Данная полоса служит одновременно охранной зоной электрических сетей, и ее размер определяется проектно-сметной документацией. Энергетики должны иметь беспрепятственный доступ к объектам сетей для их ремонта и технического обслуживания.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 90 ЗК РФ).

Характеристика правового режима отдельных видов транспорта дана в Земельном кодексе не всегда достаточно развернуто. Более полная характеристика земель, предоставленных отдельным видам транспорта, может быть дана только с привлечением предписаний иных федеральных законов, содержащих нормы о правовом режиме земель, используемых конкретными транспортными организациями.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки:

- 1) для размещения железнодорожных путей;
- 2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта,

развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения:

1) автомобильных дорог;

2) объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;

3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном Земельным кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог.

Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения:

- 1) искусственно созданных внутренних водных путей;
- 2) морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
- 3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта РФ.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения:

- 1) нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не

допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации – собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта проводится резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

Решение об эксплуатации автомобильных дорог и дорожных объектов на платной основе принимается Правительством РФ. Передача в эксплуатацию на платной основе автомобильных дорог и дорожных объектов, подведомственных Российскому дорожному агентству, осуществляется по конкурсу на срок до 49 лет при сохранении их в федеральной собственности. Передача оформляется гражданско-правовым договором.

Автомобильные дороги и дорожные объекты на платной основе эксплуатируются при наличии бесплатного проезда в том же направлении по другим автомобильным дорогам и дорожным объектам.

Придорожными полосами федеральных автомобильных дорог общего пользования признаются прилегающие с обеих сторон к полосе отвода участки земли шириной не менее 30 метров каждый от границ полосы отвода. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков в пределах полос должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Федерации об особом режиме использования этих земель. Участки в пределах придорожных полос у их собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются. Земли, занятые придорожными полосами, подлежат учету в государственном земельном кадастре.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (со сроком службы 10 и более лет) за исключением объектов дорожной службы, ГИБДД и дорожного сервиса.

В Земельном кодексе установлены самые общие правила о землях морского и внутреннего водного транспорта. Основой принадле-

жащих этим видам транспорта земель являются земельные участки, на которых размещаются порты и их обслуживающая инфраструктура, здания, строения, сооружения, навигационное оборудование.

3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики.

Земли для обеспечения космической деятельности.

Земли обороны и безопасности

В соответствии со ст. 91 ЗК землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;

5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Общие основы правового режима земель связи определены в Федеральном законе «О связи» от 07.07.2003. Согласно этому закону к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо предоставленные на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи (ст. 10).

Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и создания просек для размещения сетей связи, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации.

Действуют также Правила охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995. Согласно Правилам на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиорелизации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования. Земельная площадь охранных зон на трассах линий связи и линий радиорелизации используется юридическими и физическими лицами в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, но с учетом ограничений, установленных названными Правилами.

Предприятиям, в ведении которых находятся линии связи и линии радиорелизации, в охранных зонах разрешается:

- устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и радиорелизации на условиях, согласованных с собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами, которые не вправе отказывать этим предприятиям в обеспечении условий эксплуатационного обслуживания сооружений связи;
- копать ямы, траншеи и котлованы для ремонта линий связи и линий радиорелизации с последующей их засыпкой;
- вырубать отдельные деревья при авариях на линиях связи и линиях радиорелизации, проходящих через лесные массивы, в местах прилегания к трассам этих линий, с последующей выдачей в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров) и очисткой мест вырубки от порубочных остатков.

Охранные зоны устанавливаются для кабельных и воздушных линий связи и линий радиорелизации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиорелизации не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

Законодательство предусматривает особенности предоставления земельных участков организациям почтовой связи. Земельные участки, отводимые под объекты почтовой связи, находящиеся в ведении организаций федеральной почтовой связи, предоставляются этим организациям в постоянное (бессрочное) пользование (см. ФЗ от 17.07.1999 «О почтовой связи»).

При планировании развития городов и сельских поселений, проектировании и реконструкции кварталов, микрорайонов, других элементов планируемой структуры, а также жилых домов органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами должны предусматривать проектирование и строительство зданий, а также помещений для размещения объектов почтовой связи.

Статья 92 ЗК регламентирует правовой режим земель для обеспечения космической деятельности. Правовой режим объектов земельных участков, предназначенных для обеспечения космической деятельности, регулируется гл. V ЗК, Федеральным законом «О космической деятельности» от 20.08.1993 № 5663-1 и другими нормативными правовыми актами.

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие

наземные сооружения и технику, применяемые при осуществлении космической деятельности.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Перечень объектов космической инфраструктуры, указанный в п. 2 ст. 91 ЗК РФ, повторяет ст. 18 Федерального закона «О космической деятельности». Эти объекты считаются федеральной собственностью, эксплуатируются государственными организациями. Земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности под этими объектами, ограничены в обороте. Ущерб, причиненный правообладателям земельных участков от космической деятельности объектами космической инфраструктуры (например, эпизодического падения отделяющихся частей ракет), возмещается в порядке, определяемом ст. 62 ЗК и Правилами возмещения ущерба.

В соответствии со ст. 93 ЗК землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки:

1) для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

3) создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и др.).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

В целях защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства РФ. В условиях чрезвычайного или военного положения земельные участки для нужд обороны и безопасности могут использоваться в порядке, установленном ст. 51 ЗК РФ.

Согласно Федеральному закону «Об обороне» от 31.05.1996 к землям, обслуживающим объекты обороны, относятся территории, предназначенные для размещения военных организаций, учреждений, военных предприятий и других объектов, для дислокации войск, военно-десантных, ракетных, военно-морских сил и иного рода войск и войсковых соединений, для размещения военных ведомств, научно-исследовательских ведомств, военных учебных заведений. К ним относятся также земли, на которых размещаются военные склады, базы, территории, предназначенные для проведения военных учений, земли, занятые стрельбищами, полигонами, военными лагерями, аэродромами, танкодромами и другими военными объектами.

Земли, леса, воды и другие природные ресурсы, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности. Названные природные объекты, находящиеся в собственности субъектов Федерации, органов местного самоуправления, в частной собственности, могут быть изъяты для нужд Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов только в соответствии с законодательством Российской Федерации. Кроме того, для нужд обороны могут выделяться участки во временное (срочное) пользование, например для проведения временных военных учений. Эти земли используются на основании срочных договоров о землепользовании или договоров аренды земельных участков. Для смежных с военными землями землепользователей могут вводиться ограничения, призванные обеспечить интересы обороны страны, экологическую безопасность населения и охрану окружающей и природной среды.

В пределах территорий, предоставленных для нужд обороны, могут устанавливаться запретные зоны двух видов:

- внутренние запретные зоны, т. е. территория, расположенная внутри, в границах расположения военного объекта. В ее пределах устанавливается жесткий пропускной режим прохода, проезда и т. п.;
- внешние запретные зоны. Они устанавливаются теми органами, которые издают акты об отводе земель. В пределах внешних запретных зон вводятся определенные ограничения каких-либо видов строительства, топографических, картографических работ, размещения объектов связи и т. п.

Закон РФ «О Государственной границе Российской Федерации» от 01.04.1993 регламентирует правовой режим пограничной полосы. В нее включается территория местности шириной до 5 км вдоль Государственной границы на суше, морского побережья Российской Федерации, российских берегов пограничных рек, озерных водоемов и островов. На въездах в пограничные полосы устанавливаются предупредительные знаки. Эти знаки и конкретные пределы пограничных полос устанавливаются и определяются по решению исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации после предварительного представления их старшими должностными лицами пограничных войск на территории субъекта Федерации.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий:

- земли специального назначения;
- земли промышленности;
- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли обороны и безопасности;
- земли для обеспечения космической деятельности.

2. Используя информацию с официальных ресурсов, составьте диаграмму, в которой отразите структуру земель промышленности и иного специального назначения на текущий год.

3. Перечислите основные нормативно-правовые акты, определяющие правовое положение земель промышленности и иного специального назначения, и укажите общие черты правового режима земель данной категории.

4. О какой категории земель идет речь? Перечислите, что относится к данной категории земель в соответствии с Земельным кодексом РФ:

- территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зоны;

- правовой режим таких зон регламентируется не только градостроительным и земельным законодательством, но и законодательством в области электроэнергетики, промышленной безопасности, законодательством о железнодорожном транспорте, законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, природо-ресурсным законодательством и др.

5. Со ссылкой на нормативно-правовой акт укажите установленные государством размеры придорожных полос на автомобильных дорогах различных категорий.

6. Проанализируйте судебную практику и приведите три примера споров, связанных с землями промышленности и иного специального назначения.

7. Решите задачи с обоснованием ответа.

А. В ОАО «Российские железные дороги» с заявлением о заключении договора субаренды обратилось ООО «Перспектива». Поводом для обращения послужило то, что ООО «Перспектива» на праве собственности принадлежит здание, расположенное на земельном участке в полосе отвода железной дороги. ОАО «Российские железные дороги» со ссылкой на ведомственные распоряжения № 506р от 14.04.2005 и № 1870р от 11.09.2006 настаивало на включении в договор субаренды условий о запрете осуществлять на этом участке деятельность по приему, заготовке и переработке лома черных и цветных металлов. Дайте правовую оценку действиям ОАО «Российские железные дороги».

Б. Гражданин Кузнецов прочитал в Интернете новость о том, что в 2014 году Омским районным нефтепроводным управлением планируется осуществить замену четырнадцати километров трубы на участке «Туймазы – Омск – Новосибирск» для увеличения объемов поставки нефти до 3,75 млн т в год. Кузнецова, чей земельный участок находится в непосредственной близости от нефтепровода, интересуется вопросом, не повлечет ли за собой такая реконструкция нефтепровода дополнительных ограничений его прав. Охарактеризуйте правовой режим земельных участков, занятых магистральными трубопроводами. Какие существуют правила охраны магистральных трубопроводов? Каков порядок использования земельных участков собственниками в границах охранных зон трубопроводов и предоставления для целей реконструкции или ремонта? Повлечет ли увеличение пропускной способности нефтепровода изменение границы охранной зоны трубопровода?

Темы рефератов

1. Земли промышленности. Земли энергетики.
2. Земли транспорта.
3. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики.
4. Земли для обеспечения космической деятельности.
5. Земли обороны и безопасности.

Библиографический список

1. Аверьянова, Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах : учеб. пособие / Н. Н. Аверьянова. – М. : Проспект, 2018. – 128 с. – ISBN 978-5-392-26092-8.

2. Болтанова, Е. С. Земельное право : учебник / Е. С. Болтанова. – 3-е изд., стер. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2019. – 387 с. – ISBN 978-5-369-01781-4.

3. Болтанова, Е. С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Е. С. Болтанова. – 3-е изд., стер. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2019. – 412 с. – ISBN 978-5-16-105757-5.

4. Боголюбов, С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2002. – 528 с. – ISBN 5-89123-623-0.

5. Крассов, О. И. Земельное право : учебник / О. И. Крассов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : Юр. Норма : ИНФРА-М, 2020. – 560 с. – ISBN 978-5-91768-631-8.

Глава 8. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.
2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного и рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий

Особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны (определение из Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ).

Аналогичное по содержанию определение содержит и ч. 1 ст. 94 ЗК РФ: «К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим».

К землям особо охраняемых территорий относятся земли (ч. 2 ст. 94 ЗК РФ):

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) особо ценные земли.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством РФ на основании федеральных законов.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

К особо охраняемым природным территориям федерального значения относятся территории всех государственных природных заповедников и национальных парков, территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей курортов, которые являются федеральной собственностью.

К особо охраняемым природным территориям регионального значения относятся территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, они являются собственностью субъектов Российской Федерации.

Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования могут устанавливать иные категории особо охраняемых территорий (парки, зеленые зоны, природные ландшафты, заповедники и др.).

Несмотря на специфику каждой из разновидностей названных земель, они объединены в одной главе Земельного кодекса РФ ввиду определенной общности их правового режима (Глава XVII «Земли особо охраняемых территорий и объектов»).

2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного и рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и

озер), которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Помимо ст. 96 Земельного кодекса РФ существует и Федеральный закон «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.1995 № 26-ФЗ, который определяет принципы государственной политики и регулирует отношения в сфере изучения, использования, развития и охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов на территории Российской Федерации.

Лечебно-оздоровительная местность – это территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения.

Курорт – это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

Лечебные свойства природных лечебных ресурсов устанавливаются на основании научных исследований, соответствующей многолетней практики.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством.

Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством РФ (Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»).

Природные лечебные ресурсы являются государственной собственностью. Они могут принадлежать на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность) либо принадлежать на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъекта Российской Федерации).

Вопросы владения, пользования и распоряжения природными лечебными ресурсами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Природные лечебные ресурсы предоставляются юридическим и физическим лицам для лечения и профилактики заболеваний, а также в целях отдыха. Минеральные воды могут использоваться также для промышленного розлива. Природные лечебные ресурсы предоставляются на основании лицензий в порядке, определенном Правительством РФ.

К землям природоохранного назначения относятся земли:

- занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий);

- иные земли, выполняющие природоохранные функции.

В соответствии со ст. 111 Лесного кодекса РФ № 200-ФЗ к защитным лесам относятся леса, которые являются природными объектами, имеющими особо ценное значение, и в отношении которых устанавливается особый правовой режим использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов.

Выделяются следующие категории защитных лесов:

- 1) леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях;

- 2) леса, расположенные в водоохраных зонах;

- 3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов;

- 4) ценные леса;

- 5) городские леса.

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством РФ.

Федеральный закон «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» от 07.05.2001 № 49-ФЗ (ред. от 08.12.2020). Правовой режим территорий традиционного природопользования устанавливается положениями о территориях традиционного природопользования, утвержденными соответственно уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления с участием лиц, относящихся к малочисленным народам, и общин малочисленных народов или их уполномоченных представителей.

Земельные участки и другие обособленные природные объекты, находящиеся в пределах границ территорий традиционного природопользования, предоставляются лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Земли и земельные участки в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности могут также использоваться указанными лицами и общинами на основании разрешения органа государственной власти или органа местного самоуправления, выданного в случае и в порядке, которые установлены земельным законодательством.

Изъятие земельных участков и других обособленных природных объектов, находящихся в пределах границ территорий традиционного природопользования, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством. Лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов предоставляется возмещение за изъятое у них для государственных или муниципальных нужд имущество.

Использование природных ресурсов, находящихся на территориях традиционного природопользования, для обеспечения ведения традиционного образа жизни осуществляется лицами, относящимися к малочисленным народам, и общинами малочисленных народов в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также обычаями малочисленных народов.

Лица, не относящиеся к малочисленным народам, но постоянно проживающие на территориях традиционного природопользования, пользуются природными ресурсами для личных нужд, если это не нарушает правовой режим территорий традиционного природопользования. Пользование природными ресурсами, находящимися на территориях традиционного природопользования, гражданами и юридическими лицами для осуществления предпринимательской деятельности допускается, если указанная деятельность не нарушает правовой режим территорий традиционного природопользования.

Лица, относящиеся к малочисленным народам, и общины малочисленных народов вправе безвозмездно пользоваться общераспространенными полезными ископаемыми, находящимися на территориях традиционного природопользования, для личных нужд.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения.

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Данные земли можно подразделить на три основные вида:

- земельные участки, занятые территориями учреждений для отдыха (санаториями, пансионатами, домами отдыха, туристическими базами, пионерскими и спортивными лагерями и т. п.);
- земли, по которым проходят учебно-туристские тропы, маркированные трассы, расположенные вне земель оздоровительного назначения. Они выделяются по согласованию с пользователями земель и могут подлежать изъятию;
- земли пригородных зеленых зон и земельные массивы, находящиеся за пределами городской черты, занятые зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, являющиеся местом отдыха населения.

Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

Сервитут может быть публичным и частным. Публичный подразумевает доступность данной территории для всех. Частный сервитут предоставляется компаниям для возведения на территориях объектов для отдыха или оздоровления.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На землях рекреационного назначения нельзя:

- строить жилые дома;
- организовывать юридические лица, деятельность которых не связана с отдыхом и туризмом;
- производить несанкционированную вырубку деревьев, кустарников и травы;
- заниматься браконьерством, незаконной охотой или рыбалкой;
- устраивать свалки и утилизировать мусор;
- использовать земли под нужды сельского хозяйства;
- вести личное подсобное хозяйство.

За нарушение целевого использования виновникам грозят штрафы и изъятие земель, за браконьерство – уголовная ответственность. Так, использование земельного участка не по целевому назна-

чению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 0,5 до 1 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 тыс. руб.;
- на должностных лиц – от 1 до 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тыс. руб.;
- на юридических лиц – от 1,5 до 2 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 тыс. руб.

В случае, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, установлены следующие размеры административного штрафа:

- на граждан в размере от 10 тыс. до 20 тыс. руб.;
- на должностных лиц – от 20 тыс. до 50 тыс. руб.;
- на юридических лиц – от 100 тыс. до 200 тыс. руб. (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ).

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
- 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- 3) военных и гражданских захоронений.

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством (изъятие предусматривается в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие со-

хранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения – подробнее в ст. 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Зоны охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (ти-

пичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

К редким ландшафтам относят земельные участки живописных местностей, к культурным ландшафтам – старинные парки, аллеи, скверы и т. п.

К особо ценным землям могут также относиться земли, имеющие историческое или культурное значение, например, земли с Домом Павлова (оборонительный рубеж Сталинградской битвы).

На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной, градостроительной и лесоустроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

Особо ценные земли, в пределах которых находятся биологические виды животных и растений, которые занесены в государственную или муниципальные Красные книги, подлежат изъятию для охраны и воспроизводства природных компонентов.

Законодательством регулируется особый порядок использования земельных участков из особо ценных земель. Перемещение, изменение или уничтожение объектов, служащих основанием для объявления земель особо ценными, должно осуществляться с особого разрешения компетентного органа в зависимости от значения указанных объектов. Граждане и юридические лица, получившие такое разрешение, обязаны обеспечить соблюдение условий, предусмотренных в разрешении.

Работы, проводимые на особо ценных землях, которые могут создавать угрозу расположенным на этих землях объектам, также должны выполняться по согласованию с соответствующими органами и после проведения мероприятий по обеспечению сохранности этих объектов. Граждане и юридические лица в случае обнаружения в процессе работ археологических и других объектов, представляющих особую ценность, обязаны приостанавливать дальнейшее проведение работ и сообщить об этом в соответствующие государственные и муниципальные органы.

Сельскохозяйственные территории отличаются наличием особой целевой специализации, поэтому законодательством исключаются любые варианты нарушения правового режима и целевого предназначения. Однако данная категория также включает в себя особый класс – особо ценные земли в составе территорий сельскохозяйственного назначения, которые имеют следующий состав:

- ценные виды почвы и черноземов, отличающиеся повышенными плодородными свойствами;
- территории опытных полей, которые используются для научных экспертиз и исследований;
- территории, находящиеся в пользовании государственных и муниципальных агротехнологических предприятий;
- торфяные залежи, которые расположены на значительной глубине или находятся в осушенном состоянии;
- участки, находящиеся в распоряжении научно-исследовательских и образовательных заведений;
- территории, имеющие особое культурное и историческое значение для народов страны;
- земли природно-заповедного, рекреационного значения, которые предусматривают особый природоохранный режим.

Отнесение таких территорий к классу особо ценных в составе сельскохозяйственных земель осуществляется на основании их природных качеств и плодородных свойств, а также с учетом возможности их применения для удовлетворения социальных и культурных потребностей населения. Стоит обратить внимание, что почва повышенного качества относится к особо ценным лишь при условии включения ее в состав сельскохозяйственных территорий.

Хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов, имеющих особое научное, историко-культурное и иное ценное значение и находящихся под особой охраной, запрещается.

Передовыми целями мер по сохранению земель повышенной ценности являются:

- предотвращение возможного загрязнения химическими, техногенными или биологическими факторами, структурной деградации, снижения плодородных свойств и качеств почвы, порчи и уничтожения земельных территорий;

- обеспечение и контроль соблюдения правил целевого назначения и порядка использования территорий с особой ценностью;
- восстановление плодородных свойств на ценных территориях, которые включены в состав земель сельскохозяйственного назначения.

Подводя итог сказанному, можно сделать следующие выводы.

1. Земли особо охраняемых территорий, несмотря на их значительные различия, обладают единством правового режима; все они изъяты из активной хозяйственной деятельности в интересах настоящего и будущих поколений в установленном государством порядке.

2. На названных землях установлен правовой режим, обусловленный правовым статусом, расположенных на них природных объектов.

3. Наряду с природными на данных землях могут быть и объекты социального назначения (санатории, пансионаты, кемпинги, объекты историко-культурного назначения). Соблюдение особых правил использования земель, занятых данными объектами, особого режима использования земель и ограничения на благо данных объектов.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий: земли особо охраняемых природных территорий, государственный природный заповедник, заповедник, национальный парк, государственный природный заказник, земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного назначения, земли рекреационного назначения, земли историко-культурного назначения, особо ценные земли.

2. Составьте перечень нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы использования земель особо охраняемых территорий и объектов.

3. Охарактеризуйте правовой режим природных парков, опираясь на выделенные критерии: земли, включаемые в территорию природных парков; цели использования; выделяемые функциональные зоны; запрещенные виды деятельности; право собственности на земли природных парков.

4. На территории Владимирской области располагается национальный парк Мещера. Проанализируйте нормы действующего законодательства и охарактеризуйте правовой режим земель данного национального парка.

5. Проанализируйте нормы действующего законодательства и укажите все виды ответственности, предусмотренные за нарушение правового режима земель особо охраняемых территорий и объектов.

6. Проанализируйте Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18.10.2012 № 21 «О применении судами законодательства об ответственности за нарушения в области охраны окружающей среды и природопользования» и ответьте на вопросы. Что следует понимать под созданием угрозы причинения существенного вреда здоровью человека или окружающей среде? Какие обстоятельства должны учитываться судом при определении размера причиненного вреда растительному или животному миру? Что следует понимать под рубкой лесных насаждений или не отнесенных к лесным насаждениям деревьев, кустарников и лиан? Какие действия свидетельствуют о неосторожном обращении с огнем? В каком случае не подлежит конфискации оружие, с помощью которого осуществлялась незаконная охота?

Темы рефератов

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.
2. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.

Библиографический список

1. Природноресурсовое право и правовая охрана окружающей среды : учебник / под ред. В. В. Петрова. – М. : Юрид. лит., 1988. – 512 с. – ISBN 5-7260-0006.
2. Минаева, А. А. Понятие «правовой режим земель» и его значение в земельном праве / А. А. Минаева // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1. – С. 29 – 33.
3. Семьянова, А. Ю. Оборот земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в пределах особо охраняемых природных территорий / А. Ю. Семьянова // Право и экономика. – 2005. – № 1. – С. 68 – 70.

Глава 9. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Виды лесопользования.

2. Право пользования землями лесного фонда.

3. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда.

4. Особенности правового режима водоохранных зон и прибрежных защитных полос. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами.

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Виды лесопользования

Лес – это экологическая система и природный ресурс, выполняющий средообразующие, водоохранные, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные полезные функции. Лесной фонд занимает более 60 % площади всех земель Российской Федерации, больше половины земель лесного фонда составляют лесные земли.

Согласно ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для восстановления – вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

Правовой режим земель лесного фонда – это установленный законом порядок их учета, мониторинга, использования и охраны.

Лес – один из важнейших элементов, имеющий климаторегулирующее, почво- и водозащитное значение. Лесам принадлежит важная роль в сохранении почв и воды. Они восстанавливают атмосферу, поддерживают биологическое разнообразие растительного и животного мира, а также создают условия для удовлетворения как материальных, так и культурных потребностей человека. Юридическое понятие леса связано с формированием понятия лесного фонда России.

К лесным относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (выруб-ки, гари, редины, пустыри, прогалины и др.).

К нелесным землям относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и др.), а также земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями, и другие неудобные для использования земли) – ст. 8 Лесного кодекса РФ.

Целевое назначение лесных правоотношений заключается в создании правового и экономического механизма для обеспечения комплексного и рационального использования лесных ресурсов, а также охраны и воспроизводства лесов с учетом их экологического значения.

Перевод земель лесного фонда первой группы в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, осуществляется в соответствии с законодательством.

Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций и предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, могут предоставляться в собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение или аренду для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства.

Леса, расположенные на землях лесного фонда, делятся на следующие виды:

- 1) защитные леса;
- 2) эксплуатационные леса;
- 3) резервные леса.

В свою очередь, освоение лесов осуществляется в соответствии с их целевым назначением и выполняемыми ими функциями. Так, эксплуатационные и защитные леса подлежат освоению в целях, указанных в ч. 3 и 4 ст. 12 ЛК РФ.

В частности, эксплуатационные леса подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов. Составу и порядку использования эксплуатационных лесов посвящены нормы ст. 12, 25, 108 ЛК РФ.

Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

В соответствии со ст. 109 ЛК РФ к резервным лесам относятся леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины. При этом в указанных лесах проводятся авиационные работы по охране и защите лесов. Участки лесного фонда могут использоваться как с изъятием лесных ресурсов, так и без их изъятия. Участки лесного фонда могут предоставляться для осуществления одного или нескольких видов лесопользования одному или нескольким лесопользователям.

Существуют следующие виды лесопользования (ст. 25. ЛК РФ):

- 1) заготовка древесины;
- 2) заготовка живицы;
- 3) заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
- 4) заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
- 5) осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
- 6) ведение сельского хозяйства; осуществление рыболовства, за исключением любительского рыболовства;
- 7) проведение научно-исследовательской и образовательной деятельности;
- 8) осуществление рекреационной деятельности;
- 9) создание лесных плантаций и их эксплуатация;
- 10) выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений; создание лесных питомников и их эксплуатация;
- 11) геологическое изучение недр, разведка и добыча полезных ископаемых;
- 12) строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных портов, причалов;

- 13) строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов;
- 14) переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- 15) осуществление религиозной деятельности.

2. Право пользования землями лесного фонда

По лесному законодательству участниками лесных отношений признаются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, граждане и юридические лица, осуществляющие ведение лесного хозяйства и использование лесного фонда, а также лесов, не входящих в лесной фонд.

Причем от имени Российской Федерации и ее субъектов участвуют органы государственной власти Российской Федерации и органы государственной власти ее субъектов, но в пределах своей законодательно определенной компетенции. А от имени городских, сельских поселений и других муниципальных образований участвуют органы местного самоуправления.

В лесном законодательстве закреплены также права лесопользователей при использовании земель лесного фонда.

К ним относятся права:

- пользоваться лесным фондом в установленных в специальных разрешительных документах объемах и пределах;
- возводить на срок лесопользования строения и сооружения, пункты хранения древесины, связанные с использованием лесным фондом, в установленном порядке;
- самостоятельно определять форму хозяйственной деятельности по пользованию земель лесного фонда, другие права, не противоречащие законодательству.

Помимо прав у лесопользователя имеются и определенные обязанности, установленные лесным законодательством. Лесной фонд находится в собственности Российской Федерации. Гражданам и юридическим лицам предоставляются в пользование участки лесного фонда.

Право пользования лесным фондом может быть общим и специальным. Примером права общего пользования лесным фондом служит публичный сервитут, выраженный в праве граждан на свободное пре-

бывание в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах и предусмотренный в ст. 11 ЛК РФ. Граждане имеют право бесплатно находиться на территории лесного фонда, собирать для собственных нужд дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, другие пищевые лесные ресурсы, лекарственные растения и техническое сырье, участвовать в культурно-оздоровительных, туристических и спортивных мероприятиях, охотиться. Пребывание граждан в лесах в целях охоты регламентируется в ЛК РФ и законодательством Российской Федерации о животном мире. Право общего лесопользования может быть ограничено в интересах пожарной безопасности лесов, ведения орехово-промыслового, лесосеменного хозяйства, а в государственных природных заповедниках, национальных парках, природных парках и на других особо охраняемых территориях – в связи с установленным на них режимом лесопользования.

В соответствии со ст. 9 ЛК РФ участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам на правах аренды, постоянного бессрочного пользования, безвозмездного срочного пользования, ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут).

Права пользования участками лесного фонда, за исключением публичного лесного сервитута, возникают с момента государственной регистрации договора аренды или безвозмездного срочного пользования; подписания протокола о результатах лесного аукциона.

В постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам; в аренду, безвозмездное срочное пользование – гражданам в порядке, предусмотренном в ЗК РФ, если иное не предусмотрено в Лесном кодексе РФ.

К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные в ГК РФ, если иное не установлено в Лесном кодексе РФ. По договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для одной или нескольких целей, предусмотренных в ст. 25 ЛК РФ.

Объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошед-

шие государственный кадастровый учет. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до 49 лет. Срок договора аренды лесного участка определяется в соответствии со сроком разрешенного использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом.

Арендатор, надлежащим образом исполнивший договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора за исключением случаев:

- предусмотренных ст. 43 – 45 ЛК РФ;
- реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов;
- заготовки древесины на лесных участках, предоставленных юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям для использования лесов в соответствии со ст. 43 – 46 ЛК РФ.

Заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, местного самоуправления в пределах их полномочий.

По договору купли-продажи лесных насаждений осуществляется продажа лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с ЛК РФ. К договору купли-продажи лесных насаждений применяются положения о договорах купли-продажи, предусмотренные в ГК РФ, если иное не установлено в ЛК РФ. В договоре купли-продажи лесных насаждений указываются местоположение лесных насаждений (лесной квартал и (или) лесотаксационный выдел) и объем подлежащей заготовке древесины. Срок действия договора купли-продажи лесных насаждений не может превышать один год. Договор купли-продажи лесных насаждений заключается по результатам аук-

циона по продаже права на заключение такого договора за исключением случаев, предусмотренных в ст. 19 и 30 ЛК РФ.

При заключении договора купли-продажи лесных насаждений по результатам аукциона изменение условий аукциона на основании соглашения сторон договора или по требованию одной из его сторон не допускается. Граждане заключают договоры купли-продажи лесных насаждений для собственных нужд в порядке, установленном органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, местного самоуправления в пределах их полномочий.

Лесные аукционы организуются и проводятся федеральным органом исполнительной власти в области лесного хозяйства или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Лицо, выигравшее лесной аукцион, и организатор лесного аукциона подписывают протокол о результатах лесного аукциона, который имеет силу договора. Лесные аукционы организуются и проводятся в порядке, определяемом федеральным органом исполнительной власти, выполняющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области лесного хозяйства в соответствии с ЛК РФ и гражданским законодательством.

В целях использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов допускается создание лесной инфраструктуры (лесных дорог, лесных складов и др.). Объекты лесной инфраструктуры после того как отпадет надобность в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, – рекультивации. Лесные дороги могут создаваться при любых видах использования лесов. Для переработки древесины и иных лесных ресурсов создается лесоперерабатывающая инфраструктура (объекты переработки заготовленной древесины, биоэнергетические объекты и др.). Создание лесоперерабатывающей инфраструктуры запрещается в защитных лесах, а также в иных случаях, предусмотренных в ЛК РФ, других федеральных законах.

Основой использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в границах лесничества, лесопарка, является лесохозяйственный регламент лесничества, лесопарка. Лесохозяйствен-

ные регламенты утверждаются по общему правилу органами государственной власти субъектов Российской Федерации на срок до 10 лет.

В лесохозяйственном регламенте в отношении лесов, расположенных в границах лесничеств, лесопарков, устанавливаются:

- виды разрешенного использования лесов, определяемые в соответствии со ст. 25 ЛК РФ;
- возрасты рубок, расчетная лесосека, сроки использования лесов и другие параметры их разрешенного использования;
- ограничение использования лесов в соответствии со ст. 27 ЛК РФ;
- требования к охране, защите, воспроизводству лесов.

Права пользования участками лесного фонда и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, могут быть ограничены или приостановлены в той мере, в какой это необходимо для обеспечения рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, защиты основ конституционного строя, обеспечения обороны страны и безопасности государства, охраны здоровья населения, окружающей природной среды, историко-культурного и природного наследия, прав и законных интересов граждан. Земли государственного лесного фонда находятся одновременно в составе государственного земельного фонда, где они выступают как часть единого земельного баланса страны, и в составе государственного лесного фонда как неперемнная часть единого природно-хозяйственного объекта, каким является лес.

Правовой режим земель лесного фонда зависит от категории, к которой отнесены леса в соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением лесного фонда, его месторасположением и выполняемыми функциями.

3. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда

К землям водного фонда относят земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

В соответствии со ст. 102 ЗК РФ земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, энергетических, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

Вода является важнейшим компонентом окружающей природной среды, возобновляемым, ограниченным и уязвимым природным ресурсом, используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на прилегающих к водным объектам территориях, обеспечивает экономическое, социальное, экологическое благополучие населения, существование животного и растительного мира.

В силу не подвижности земли правовой режим водных объектов урегулирован водным законодательством и тесно переплетается с правовым режимом земель, на которых расположены водные объекты, они и определяют правовой режим этих земель.

Согласно ст. 1 Водного кодекса РФ (ВК) водный объект – это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Для понимания водного объекта можно привести перечень видов водных объектов, предусмотренный в ВК РФ. Согласно ч. 2 ст. 5 к поверхностным водным объектам относятся:

- 1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и др.);
- 2) водотоки (реки, ручьи, каналы);
- 3) водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища);
- 4) болота;
- 5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры);
- 6) ледники, снежники.

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Береговая линия (граница водного объекта) определяется:

- для моря – по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды – по линии максимального отлива;
- для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднесноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- для пруда, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды;
- для болота – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

К землям водного фонда относят территории, занятые водными объектами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.

Таким образом, земли водного фонда можно разделить на две категории: непосредственно покрытые водой и прилегающие к водоемам, предназначенные для использования и охраны вод. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных общественных потребностей.

Порядок использования, т. е. правовой режим земель водного фонда, определяется ЗК РФ и ВК РФ.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц. Пользователи земельными участками, примыкающими к поверхностным водным объектам, не должны препятствовать использованию их берегов для организации судоходства и иных нужд, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 ВК РФ).

Согласно ВК РФ все водные объекты, а также обособленные водные объекты (замкнутые водоемы), не находящиеся в муниципальной собственности, в собственности граждан и юридических лиц, являются государственной собственностью. Причем государственная собственность на водные объекты делится на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации.

К собственности субъектов Российской Федерации Водный кодекс относит водные объекты, полностью расположенные на территории этих субъектов и не отнесенные к федеральной собственности. Для признания определенного объекта собственностью субъекта Российской Федерации необходимо решение органа исполнительной власти соответствующего субъекта, согласованное с федеральными органами государственной власти.

В муниципальной собственности могут находиться любые по площади обособленные водные объекты, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, необходимые для муниципальных нужд.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) – небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имевшие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Следует отметить, что данные водоемы не входят в состав водного фонда, так как являются искусственными, а не естественными (ст. 40 ВК РФ).

Также необходимо подчеркнуть, что к землям водного фонда помимо уже упоминавшихся водопокрытых земель относятся и приводоемные земельные участки. Например, водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы, участки земель, в пределах которых находятся объекты водоснабжения, рекреации рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений. Как правило, прибрежные защитные полосы должны быть заняты древеснокустарниковой растительностью или залуженной.

4. Особенности правового режима водоохранных зон и прибрежных защитных полос. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных

водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 ВК РФ водоохраными зонами считаются территории, которые примыкают к береговой линии определенных водных объектов (морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ) и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. Специальный режим деятельности устанавливается в следующих целях:

- предотвращение загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов;
- предотвращение истощения их вод;
- сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Водоохраные зоны устанавливаются только для водных объектов, прямо предусмотренных ст. 65 Водного кодекса России, а именно: моря, водотоки (реки, ручьи, каналы) водоемы (озера, водохранилища, пруды). Действие статьи, очевидно, не распространяется на болота, природные выходы подземных вод, ледники и снежники, а также подземные водные объекты.

Режимные ограничения в водоохраных зонах предусмотрены ч. 15 ст. 65 ВК РФ и включают в себя запреты:

- 1) на использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянку транспортных средств (кроме специальных транспортных средств) за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 км², устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, предусматривается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

В связи с особым значением озера Байкал как объекта Всемирного наследия, его правовой режим и статус регулируется Федеральным законом «Об охране озера Байкал» от 01.05.1999 № 94-ФЗ и принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами. Согласно ч. 1 ст. 2 указанного Закона, в Байкальскую природную территорию включается озеро Байкал, его водоохранная зона, прилегающая к озеру Байкал, его водосборная площадь в пределах территории Российской Федерации, особо охраняемые природные территории, прилегающие к озеру Байкал, а также прилегающая к озеру Байкал территория шириной до 200 км на запад и северо-запад от него.

Ограничения в границах прибрежной защитной полосы:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В соответствии с п. 8 ст. 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ.

В настоящее время государственное управление в области использования и охраны вод осуществляется в соответствии с общей системой государственного управления природными ресурсами. Оно подразделяется на общее и ведомственное.

Общее государственное управление осуществляется:

а) органами общей компетенции (Президент РФ, Правительство РФ, органы законодательной и исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления);

б) органами специальной компетенции (Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации и находящиеся в его ведении Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральное агентство по недропользованию, Федеральное агентство водных ресурсов, Федеральное агентство лесного хозяйства, их территориальные органы межрегионального уровня в каждом федеральном округе и регионального и межрегионального уровней в каждом субъекте Российской Федерации).

Ведомственное управление землями водного фонда осуществляется соответствующими министерствами по различным отраслям экономики (Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Министерство транспорта Российской Федерации, Федеральная служба по экологическому, техническому и атомному надзору и т. д.).

К полномочиям органов специальной компетенции (Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, Федерального агентства водных ресурсов, Федерального агентства лесного хозяйства, Федерального агентства по недропользованию и Федеральной службы по надзору в сфере природопользования), в частности, относятся:

- контрольные и надзорные функции за использованием и охраной водных объектов на соответствующей территории;
- деятельность по осуществлению государственного водного реестра;
- разработка и организация деятельности по рациональному использованию водных объектов;
- меры по предотвращению негативного воздействия на водные объекты и ликвидация его последствий;
- иные функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в установленной сфере деятельно-

сти, если такие функции предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ и Правительства РФ.

В соответствии со ст. 64 Водного кодекса РФ в целях охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами, устанавливаются зоны, округа санитарной охраны в соответствии с Федеральным законом «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ.

Округ санитарной (горно-санитарной) охраны определяется как особо охраняемая природная территория с установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации режимом хозяйствования, проживания, природопользования, обеспечивающим защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения. Для лечебно-оздоровительных местностей и курортов, где природные лечебные ресурсы относятся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и др.), устанавливаются округа горно-санитарной охраны, в остальных случаях – округа санитарной охраны. Порядок организации округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения и особенности режима хозяйствования, проживания и природопользования в пределах их территории определяются Постановлением Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения». В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется до трех зон.

Федеральным законом «Об отходах производства и потребления» от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ установлен запрет на захоронение отходов на территориях городских и других поселений, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зон, а также водоохраных зон, на водосборных площадях подземных водных объектов, которые используются в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Водным законодательством особым образом урегулирована охрана водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяй-

ственно-бытового водоснабжения. Для них устанавливаются зоны, округа санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ водные объекты, используемые в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купания, занятий спортом, отдыха и в лечебных целях, в том числе водные объекты, расположенные в черте городских и сельских поселений, не должны являться источниками биологических, химических и физических факторов вредного воздействия на человека. Разрешение на использование водного объекта в конкретно указанных целях допускается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии водного объекта санитарным правилам и условиям безопасного для здоровья населения использования водного объекта.

Для охраны водных объектов, предотвращения их загрязнения и засорения в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливаются согласованные с органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, нормативы предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты, нормативы предельно допустимых сбросов химических, биологических веществ и микроорганизмов в водные объекты.

Проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, индивидуальные предприниматели и юридические лица в случае, если водные объекты представляют опасность для здоровья населения, обязаны в соответствии с их полномочиями принять меры по ограничению, приостановлению или запрещению использования указанных водных объектов.

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 г. № 10 введены в действие санитарные правила и нормы «Зоны санитарной охраны источников

водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.1.4.1110-02». Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и подземных источников. Основной целью их создания и обеспечения режима следует назвать санитарную охрану от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Задания для самоконтроля

1. Дайте определения понятий: земли лесного фонда, лесные земли, нелесные земли, лесной участок, лесопользование, лесная декларация, государственный лесной реестр, земли водного фонда, государственный мониторинг водных объектов.

2. Опишите порядок подачи лесной декларации.

3. Перечислите виды использования лесов.

4. Укажите, что является основаниями принудительного прекращения права пользования водными объектами.

5. Решите задачи.

А. Несколько дочерних предприятий, занимающихся торговой деятельностью, передали по договорам купли-продажи со своих балансов здания в г. Москве, используемые под магазины, на баланс акционерному обществу – основному предприятию, г. Москва (далее – торговое предприятие).

После состоявшейся передачи зданий по актам приема-передачи от дочерних предприятий торговому предприятию данные здания были переданы вновь дочерним предприятиям на основании договоров аренды помещений. В ходе совершения указанных сделок у торгового предприятия возник вопрос о необходимости оформления прав на земельные участки, на которых расположены указанные здания.

Дочерние предприятия до передачи зданий торговому предприятию заключили с Московским земельным комитетом договоры долгосрочной аренды земельных участков, на которых расположены здания. Данные договоры не расторгались. В связи со сложившейся ситуацией торговое предприятие обратилось к юристу за разъяснением данного вопроса.

Какое законодательство применяется для правового регулирования отношений торгового предприятия и дочерних предприятий? Каким образом следует оформить отношения сторон по использованию земельного участка? Решите дело.

Б. По договору выкупа, заключенного с фондом имущества, ОАО «Березка» приобрело земельный участок. Оно обратилось в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о регистрации перехода права собственности на земельный участок. В государственной регистрации было отказано на том основании, что земельный участок, являющийся предметом купли-продажи по договору, по 40 данным государственного земельного кадастра относится к землям лесного фонда (леса 1-й группы). Кроме того, он расположен и уникальном месте с оригинальными природно-климатическими условиями, относится к землям оздоровительного назначения (ОАО «Березка» обжаловало отказ в государственной регистрации в арбитражный суд). Каковы особенности правового режима и оборота земель лесного фонда и земель оздоровительного назначения? Определите целевое назначение земельного участка, являющегося предметом данной сделки. Дайте юридическую оценку ситуации.

Темы рефератов

1. Правовой режим земель водного фонда
2. Общая правовая характеристика водных объектов
3. Особенности правового режима водоохраных зон и прибрежных защитных полос.
4. Особенности управления землями водного фонда и водными ресурсами.

Библиографический список

1. Безрукова, Т. Л. Экономическая оценка инвестиций на предприятиях лесного хозяйства и лесной промышленности : учеб. пособие / Т. Л. Безрукова, В. М. Бугаков, А. Н. Кочетова. – Воронеж : ВГЛТА, 2007. – 228 с. – ISBN 978-5-7994-0305-8.
2. Варламов, А. А. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости : учеб. для вузов / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов. – М. : Колосс, 2003. – 265 с. – ISBN 5-9532-0101.
3. Доклад о состоянии окружающей среды в Ямало-Ненецком автономном округе в 2013 году. – Салехард, 2014. – 244 с.
4. Животягина, Н. И. Обоснование системы рационального использования древесных ресурсов : дис. ... канд. экон. наук / Животягина Н. И. – Мичуринск : Научград РФ, 2014. – 159 с.
5. Животягина, Н. И. Анализ нормативно-правовой базы по экономической оценке лесных ресурсов / Н. И. Животягина, Н. В. Орехова // Лесотехнический журнал. – 2011. – № 3. – С. 67 – 75.
6. Лукьянчиков, Н. Н. Экономика и организация природопользования : учебник / Н. Н. Лукьянчиков, И. М. Потравный. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2014. – 591 с. – ISBN 5-238-01102-4.
7. Петров, В. Н. Организация, планирование и управление в лесном хозяйстве : учеб. пособие / В. Н. Петров. – СПб. : Наука, 2013. – 416 с. – ISBN 978-5-02-025447-3.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ СТУДЕНТОВ

Перечень вопросов к рейтинг-контролю № 1

Вариант 1

1. Предмет земельного права.
2. Метод правового регулирования земельных отношений.
3. Принципы земельного права.
4. Земельное законодательство.
5. Понятие и содержание земельного правоотношения.

Вариант 2

1. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений.
2. Виды земельных правоотношений.
3. Особенности земли как объекта правового регулирования и основные понятия земельного права.
4. Система земельного права.
5. Объекты земельных правоотношений.

Перечень вопросов к рейтинг-контролю № 2

Вариант 1

1. Место земельного права в общей системе права России.
2. Понятие права собственности на землю.
3. Право государственной собственности на землю.
4. Право муниципальной собственности на землю.
5. Право общей собственности на землю.

Вариант 2

1. Основания возникновения и изменения права собственности на землю.
2. Основания прекращения права собственности на землю.
3. Вещные права на землю.
4. Аренда земельного участка.
5. Основания и правовые последствия прекращения вещных прав на землю.

Перечень вопросов к рейтинг-контролю № 3

Вариант 1

1. Понятие земельно-правовых сделок.
2. Земельно-правовые сделки, влекущие за собой смену собственника земельного участка.
3. Земельно-правовые сделки, не сопровождающиеся сменой собственника земельного участка.
4. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними. Документы, удостоверяющие права на земельный участок.
5. Понятие государственного управления землепользованием.

Вариант 2

1. Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием.
2. Полномочия субъектов Российской Федерации в области управления землепользованием.
3. Полномочия местных органов власти в области управления землепользованием.
4. Понятие и функции ответственности за нарушение земельного законодательства.
5. Виды ответственности за нарушение земельного законодательства.

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ

Вопрос 1. Объектами земельного права являются:

- а) предприятия;
- б) нет правильного ответа;
- в) участки недр;
- г) движимое имущество.

Вопрос 2. К принципам земельного законодательства относятся:

- а) единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов;
- б) приоритет земли как недвижимого имущества перед ее использованием в качестве средства производства;
- в) неограниченная свобода собственников земельных участков по их использованию;
- г) учет значения земли как основы жизни и деятельности.

Вопрос 3. В предмет земельного права входят следующие виды отношений:

- а) земельные отношения;
- б) земельно-имущественные отношения;
- в) имущественные отношения;
- г) личные неимущественные отношения, связанные с землей.

Вопрос 4. Формы земельной собственности субъектов Российской Федерации:

- а) государственная;
- б) частная;
- в) муниципальная;
- г) личная;
- д) коммерческая.

Вопрос 5. Дееспособность граждан в сфере земельных отношений может быть ограничена:

- а) с согласия самого гражданина;
- б) в судебном порядке;
- в) не может никогда.

Вопрос 6. Граждане имеют право:

- а) бесплатно приобрести в пожизненное наследуемое владение не более одного земельного участка;

б) однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок;

в) бесплатно приобрести в собственность находящиеся в его пожизненном наследуемом владении земельные участки.

Вопрос 7. Безвозмездное срочное пользование земельными участками из земель, находящихся в собственности юридических лиц, может предоставляться:

а) на срок договора о землепользовании;

б) период действия трудовых отношений;

в) не определенный договором срок;

г) срок не более 49 лет.

Вопрос 8. Земельный участок как объект земельных отношений это:

а) часть поверхности земли (за исключением почвенного слоя), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

б) часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

в) часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка.

Вопрос 9. Арендатор земельного участка вправе передать земельный участок в субаренду:

а) с согласия собственника земельного участка;

б) без согласия собственника земельного участка;

в) без согласия собственника земельного участка, если договором аренды не предусмотрено иное;

г) передача земельного участка в субаренду запрещена.

Вопрос 10. Объектами мониторинга являются:

а) все земли Российской Федерации;

б) земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

в) земли, находящиеся в собственности юридических и физических лиц.

Вопрос 11. Виды земельного контроля в соответствии с земельным законодательством:

а) государственный;

- б) федеральный;
- в) муниципальный;
- г) производственный;
- д) местный.

Вопрос 12. За земельные правонарушения юридические лица привлекаются:

- а) к административной, гражданско-правовой ответственности;
- б) административной, уголовной, дисциплинарной, гражданско-правовой ответственности;
- в) гражданско-правовой ответственности.

Вопрос 13. В состав земель сельскохозяйственного назначения не входят:

- а) сельскохозяйственные угодья;
- б) земли, занятые лесными насаждениями;
- в) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами;
- г) санитарно-защитные зоны с особыми условиями использования земель.

Вопрос 14. Участник долевой собственности при продаже своей доли обязан известить остальных участников:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) известить по выбору;
- г) не извещать.

Вопрос 15. Правовой режим земельных участков состоит:

- а) из требований к целевому назначению земельного участка;
- б) требований к сохранению межевых знаков на земельном участке;
- в) требований к соблюдению прав собственников соседних земельных участков;
- г) требований к разрешенному использованию земельного участка.

Вопрос 16. Если объект недвижимости не соответствует градостроительному регламенту, его собственник:

- а) вправе продолжить использование, если это не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры;

б) если объект недвижимости находится в исторической зоне поселения, то собственник обязан привести его в соответствие с градостроительным регламентом, если нет, то вправе продолжить использование, если это не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры;

в) обязан привести объект недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом.

Вопрос 17. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки:

а) для размещения искусственно созданных внутренних водных путей;

б) размещения объектов инфраструктуры морских портов, объектов речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений;

в) выделения береговой полосы;

г) все ответы верны.

Вопрос 18. Земельный участок находится в государственной собственности, если:

а) он не находится в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований;

б) имеется свидетельство о государственной собственности на земельный участок;

в) он не находится в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований либо имеется свидетельство о государственной собственности на земельный участок;

г) он находится в федеральной собственности или собственности субъекта Российской Федерации.

Вопрос 19. Где размещаются земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения:

а) за чертой населенных пунктов;

б) в черте населенных пунктов;

в) как за чертой населенных пунктов, так и в черте населенных пунктов;

г) только в черте закрытых административно-территориальных образований.

Вопрос 20. Рекреационные зоны предназначены:

- а) для складских объектов;
- б) особо охраняемых природных территорий и природных объектов;
- в) объектов культурного наследия.

Вопрос 21. Целями охраны земель являются:

- а) предотвращение нарушения прав собственников земельных участков;
- б) предотвращение негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;
- в) предотвращение уничтожения межевых знаков;
- г) улучшение и восстановление земель.

Вопрос 22. К землям особо охраняемых природных территорий относятся:

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли транспорта;
- в) земли населенных пунктов;
- г) земли природных заповедников, заказников.

Вопрос 23. Земли на территориях национальных парков и государственных природных заповедников являются собственностью:

- а) Российской Федерации;
- б) субъектов Российской Федерации;
- в) муниципальных образований;
- г) граждан и юридических лиц.

Вопрос 24. К лесному фонду не относятся леса:

- а) расположенные на землях обороны;
- б) расположенные на землях городских поселений;
- б) предназначенные для промышленного использования;
- в) леса заповедников.

Вопрос 25. К землям водного фонда относятся:

- а) земли, занятые водными объектами;
- б) земли, не занятые водными объектами, но предназначенные для их восстановления или создания;
- в) земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ

1. Предмет земельного права.
2. Метод правового регулирования земельных отношений.
3. Принципы земельного права.
4. Земельное законодательство.
5. Понятие и содержание земельного правоотношения.
6. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений.
7. Виды земельных правоотношений.
8. Особенности земли как объекта правового регулирования и основные понятия земельного права.
9. Система земельного права.
10. Объекты земельных правоотношений.
11. Место земельного права в общей системе права России.
12. Понятие права собственности на землю.
13. Право государственной собственности на землю.
14. Право муниципальной собственности на землю.
15. Право общей собственности на землю.
16. Основания возникновения и изменения права собственности на землю.
17. Основания прекращения права собственности на землю.
18. Вещные права на землю.
19. Аренда земельного участка.
20. Основания и правовые последствия прекращения вещных прав на землю.
21. Понятие земельно-правовых сделок.
22. Земельно-правовые сделки, влекущие за собой смену собственника земельного участка.
23. Земельно-правовые сделки, не сопровождающиеся сменой собственника земельного участка.
24. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними. Документы, удостоверяющие права на земельный участок.
25. Понятие государственного управления землепользованием.
26. Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием.

27. Полномочия субъектов Российской Федерации в области управления землепользованием.

28. Полномочия местных органов власти в области управления землепользованием.

29. Понятие и функции ответственности за нарушение земельного законодательства.

30. Виды ответственности за нарушение земельного законодательства.

31. Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства.

32. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.

33. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.

34. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.

35. Специальные виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

36. Порядок рассмотрения земельных споров.

37. Порядок исполнения решений по земельным спорам.

38. Формы платы за землю.

39. Земельный налог.

40. Оценка земли.

41. Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком.

42. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

43. Пожизненное наследуемое владение земельным участком.

44. Безвозмездное срочное пользование земельным участком.

45. Государственный мониторинг земли.

46. Землеустройство.

47. Государственный земельный кадастр.

48. Охрана земель.

49. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд.

50. Понятие права собственности на землю. Виды и формы земельной собственности.

51. Понятие и общая характеристика правового режима земель с/х назначения и их состав.

52. Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения.

53. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения.

54. Особенности использования земель сельскохозяйственного назначения.

55. Понятие и состав земель специального назначения.

56. Правовой режим земель промышленности.

57. Правовой режим земель энергетики.

58. Правовой режим земель транспорта.

59. Правовой режим земель для обеспечения космической деятельности.

60. Правовой режим земель обороны и безопасности Российской Федерации.

61. Правовой режим земель особо охраняемых территорий.

62. Правовой режим земель лесного фонда.

63. Правовой режим земель запаса.

64. Понятие, состав и общая характеристика правового режима земель населенных пунктов.

65. Особенности государственного управления землепользованием в населенных пунктах.

66. Особенности использования земель населенных пунктов.

67. Особенности правового режима земель, принадлежащих гражданам.

68. Этапы формирования земельного рынка в России.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ

1. Решить задачу

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключенным договора аренды земельного участка. В обоснование своих требований арендодатель указал, что договор аренды земельного участка, заключенный сроком на 11 месяцев, не прошел государственную регистрацию, а согласно закону субъекта федерации, на территории которого находится земельный участок, все договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации независимо от сроков аренды.

Образец решения задачи

Статья 130 ГК РФ 1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. Вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом и иными законами.

Статья 164 ГК РФ. 1. В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

2. Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, ст. 14.

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим федеральным законом порядке.

2. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

8) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Основания для государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними.

Основаниями для осуществления государственной регистрации прав на земельные участки являются (ст. 14 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»):

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) свидетельства о праве на наследство;

4) вступившие в законную силу судебные акты;

5) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

б) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

7) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Какие субъекты наделены правом издавать нормативные акты по вопросам определения круга прав на недвижимое имущество и видов сделок с ним, подлежащих обязательной государственной регистрации?

Органы государственной власти Российской Федерации. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указывает, что субъекты Российской Федерации не наделяют правом издавать нормативные акты по вопросам

определения круга прав на недвижимое имущество и видов сделок с ним, подлежащих обязательной государственной регистрации.

Дайте определение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ).

2. Решить задачу

Согласно Закону субъекта Российской Федерации «О регулировании земельных отношений» служебный земельный надел сохраняется за работником, призванным на действительную военную службу, на весь срок прохождения службы, за поступившим на учебу – на весь срок обучения.

Прокурор субъекта Российской Федерации обратился в суд с заявлением о признании указанного закона субъекта Российской Федерации противоречащим федеральному законодательству.

Вопросы:

1. Как в ЗК РФ определены основания прекращения прав на служебный земельный надел?
2. Расширен ли оспариваемый законом субъекта Российской Федерации перечень случаев, при которых право на служебный земельный надел не прекращается?
3. Какое решение должен принять суд?

3. Решить задачу

Общество с ограниченной ответственностью является собственником объектов недвижимости, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права. Земельный участок, используемый для эксплуатации недвижимости, принадлежит Обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Вопросы:

1. Дайте понятие земельного законодательства.

2. Дайте понятие земельного права. Какова роль Конституции РФ и ЗК РФ в системе источников земельного права?

3. Как проявляется конституционный принцип разграничения предметов ведения Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления при регулировании земельных отношений?

4. Являются ли судебные акты источниками земельного права?

4. Решить задачу

В ходе проверки соблюдения земельного законодательства Управление Росреестра выявило самовольное занятие земельного участка учреждением «Курортный лесопарк» (далее – Учреждение). Результаты проверки зафиксированы в акте проверки и протоколе об административном правонарушении, предусмотренными ст. 7.1. КоАП РФ. Постановлением Управления Росреестра Учреждение признано виновным в совершении указанного правонарушения, ему назначено наказание в виде штрафа в размере 15 000 руб. Выявленные нарушения земельного законодательства предложено устранить в определенный предписанием срок. Не согласившись с привлечением к административной ответственности, Учреждение оспорило постановление Управления Росреестра в судебном порядке.

Судом установлено, что Учреждение без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов использует спорный земельный участок, на котором установлены железобетонное ограждение, забор из металлической сетки на столбах, устройство контроля доступа с организацией охраны. По мнению руководства Учреждения, привлечение к ответственности незаконно, поскольку было осуществлено не уполномоченным на то государственным органом.

Вопросы:

1. Дайте понятие и структуру органов управления земельными ресурсами в Российской Федерации, сформированную после проведения административной реформы 2012 г.?

2. Какие государственные органы в настоящее время уполномочены осуществлять государственный земельный надзор?

3. Обосновано ли возражение Учреждения о том, что проверка проведена неуполномоченным государственным органом?

5. Решить задачу

Постановлением главы муниципалитета г. Зеленограда Московской области утвержден акт выбора Обществом с ограниченной ответственностью (далее – Общество) земельного участка под размещение жилого квартала застройки из земель фонда перераспределения и строительство коттеджного поселка в соответствии с утвержденным генеральным планом застройки.

Общество неоднократно обращалось в Министерство имущественных отношений Московской области с просьбами о заключении договора аренды указанного земельного участка. В связи с тем что письма Общества были оставлены Министерством имущественных отношений без рассмотрения, Общество обратилось в суд с иском об обязанности Правительства Московской области принять распорядительный акт о переводе земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов и заключить с Обществом договор аренды указанного земельного участка.

По мнению администрации Общества, постановлением губернатора Московской области «Об объединении некоторых поселений Зеленоградского района с городом Зеленоград» указанный земельный участок переведен из категории сельскохозяйственных земель в категорию земель населенных пунктов. Судом установлено, что постановление губернатора, на которое ссылается Общество, регламентирует вопросы административного деления территориально сложившихся населенных пунктов и не устанавливает и не изменяет их границы. При этом общество в установленном законом порядке не осуществляло подготовку документов для перевода спорного земельного участка из одной категории в другую.

Вопросы:

1. К какой категории земель относятся участки фонда перераспределения?
2. Какими нормативными актами регулируются отношения по переводу земель из одной категории в другую?
3. В каком порядке осуществляется перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую?
4. Какое решение должен принять суд?

6. Решить задачу

Уставом муниципального образования определены границы города, которые совпадают с границами, установленными указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 25 марта 1943 года и последующими решениями 1991 и 1996 гг. Указанные документы свидетельствуют о включении в границы города территории, превышающей пределы существующей застройки, занятой лесами.

На основании материалов лесоустройства, ведомости поквартальных итогов распределения площади лесного фонда и планов-схем лесхозов осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации на единый земельный массив, куда вошли леса, включенные в городскую черту.

Администрация муниципалитета (города) обратилась в суд с заявлением об обязанности территориального управления федерального имущества исключить из земель категории «лесной фонд» участок, располагающийся в границах муниципального образования.

Вопросы:

1. Какие земельные участки относятся к землям населенных пунктов?
2. Как осуществляется отнесение земель к категориям в соответствии с действующим законодательством?
3. Какое решение должен принять суд?

7. Решить задачу

Общество с ограниченной ответственностью (далее – Общество) на земельном участке, расположенном в водоохраной зоне Черного моря, разместило и эксплуатирует морской пляж. Территория пляжа имеет ограждения, на ней размещены спасательные и медицинские посты, теневые навесы и контейнер для сбора мусора. Межрайонной прокуратурой совместно со специалистами управления Росприроднадзора проведена внеплановая проверка соблюдения Обществом требований природоохранного законодательства. В ходе проверки установлено: на пляже отсутствует подключение к централизованным сетям водоснабжения и канализации, что противоречит режиму первой зоны округа санитарной охраны курорта. Постановлением управления Общество привлечено к административной ответственности по

ст. 8.39 КоАП РФ в виде штрафа в размере 350 000 руб. Общество обратилось в суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления управления о привлечении к административной ответственности. В обосновании своей позиции Общество отмечало, что проведение централизованной канализации на территории пляжа невозможно в связи с особенностями грунта. Общество не являлось ни собственником, ни арендатором территории пляжа, а организовывало благоустройство пляжных территорий для администрации муниципалитета, с которой заключен договор, определяющий порядок использования территории лечебного пляжа и перечень пляжного оборудования, которое общество должно установить. Прокладка канализации им не предусмотрена.

Вопросы:

1. Раскройте содержание мероприятий по охране земель применительно к условиям задачи.

2. Какой государственный орган (применительно к условиям задачи) уполномочен осуществлять контрольные мероприятия по охране земель?

3. Какие требования предъявляются действующим законодательством к использованию земельного участка санитарной охранной зоны курорта?

4. Разрешите спор.

8. Решить задачу

Заместитель прокурора субъекта Российской Федерации обратился в суд с заявлением о признании недействующим Закона субъекта Российской Федерации «О программе сохранения и восстановления плодородия почв, земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов». Данная Программа, которая утверждена ст. 1 оспариваемого закона, предусматривает увеличение площади насаждений, включая закладку лесов при организации контурно-ландшафтного земледелия и мелиорацию земель.

По мнению прокурора, реализация Программы повлечет воздействие на плодородие почв, земель сельскохозяйственного назначения, поскольку она содержит нормы, определяющие конкретные объемы и размеры хозяйственной деятельности по сохранению и восстановле-

нию плодородия почв. Однако проект принятого закона субъекта Российской Федерации не прошел экологическую экспертизу, что является нарушением ст. 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе» от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ, поэтому закон субъекта Российской Федерации следует признать недействующим.

Суд установил, что оспариваемый закон субъекта Российской Федерации направлен на улучшение плодородия почв, земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов и не связан с проведением каких-либо производственно-хозяйственных и иных мероприятий на местах, а только устанавливает долгосрочный план мероприятия без привязки к конкретным природным объектам и обеспечивает исполнение федеральной целевой программы.

Вопросы:

1. В каких случаях проведение государственной экологической экспертизы является обязательным?
2. Полномочен ли субъект Российской Федерации принимать нормативные акты в сфере охраны окружающей среды?
3. Какое решение должен принять суд?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В учебном пособии были рассмотрены основные вопросы, составляющие проблематику земельного права. Изучение земельного права актуально и необходимо как для практикующего юриста, так и для любого гражданина Российской Федерации, живущего в условиях рыночной экономики.

Представленное издание способствует изучению земельного права и приобретению основных знаний и представлений о правовом регулировании отношений в сфере использования и охраны земли. «Земельное право» считается достаточно сложной дисциплиной, поскольку юридическая природа указанной отрасли права представляется довольно спорной. Нерешенным остается вопрос: к области частного или публичного права следует относить институты земельного права. Наряду с элементами частноправового характера в земельном праве можно обнаружить значительное количество норм публично-правового происхождения. Земельное право отличается не столько методом правового регулирования или особенные субъекты правоотношений, сколько специфика объекта – земля.

Книга сохраняет правовые традиции, сложившиеся в советской и российской высшей юридической школе и юридической науке, и максимально ориентирована на потребности практики, нуждающейся в высококвалифицированных юридических кадрах. В издании нашли отражение основные концептуальные положения теории земельного права о соотношении частноправовых и публичных начал путем установления приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Институты земельного права рассматриваются именно в этом контексте.

Достаточно основательно проанализированы основные положения гражданского законодательства и гражданско-правовой доктрины, в частности, при исследовании таких институтов, как право собственности на землю и иные права на земельные участки.

Подводя итог, следует отметить, что учебное пособие представляет собой всего лишь основу для изучения дисциплины. Учитывая его ограниченный объем, автор в сжатом виде излагает наиболее известные точки зрения по тем или иным проблемам теории земельного права, при необходимости совершая краткий экскурс в историю рассматриваемого вопроса.

Безусловно, ограничение объема пособия не позволяет в полной мере раскрыть все аспекты учебной дисциплины. По этой причине актуальность приобретает самостоятельная работа студентов по более детальному освоению глубинных проблем теории права с использованием литературных источников, отраженных в библиографическом списке и следующих периодических изданиях:

1. Вестник ВлГУ: Серия «Юридические науки» (библиотека ЮИ ВлГУ, ул. Студенческая, 10);
2. Вестник МГУ. Серия «Право» (библиотека ЮИ, ул. Студенческая, 10);
3. «Вопросы истории» (библиотека ВлГУ, корп. 7, ауд. 140);
4. «Всеобщая история» (библиотека ВлГУ, корп. 7, ауд. 140);
5. «Закон» (библиотека ЮИ ВлГУ, ул. Студенческая, 10);
6. «Закон и право» (библиотека ЮИ ВлГУ, ул. Студенческая, 10).

Будущим юристам целесообразно понимать, что освоение предложенного материала будет служить надежным ориентиром в дальнейшем изучении нормативно-правовых актов, а также юридической и специальной литературы, затрагивающей вопросы использования и охраны земли.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аверьянова, Н. Н. Земельное право в вопросах и ответах [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Н. Н. Аверьянова. – М. : Проспект, 2018. – 128 с. – Режим доступа: <https://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392260928.html> (дата обращения: 10.12.2022).

2. Болтанова, Е. С. Земельное право [Электронный ресурс] : учебник / Е. С. Болтанова. – 3-е изд., стер. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2019. – 387 с. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/977003> (дата обращения: 10.12.2022).

3. Крассов, О. И. Земельное право [Электронный ресурс] : учебник / О. И. Крассов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : Юр. Норма : ИНФРА-М, 2020. – 560 с. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1080401> (дата обращения: 10.12.2022).

4. Болтанова, Е. С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс] / Е. С. Болтанова. – 3-е изд., стер. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2019. – 412 с. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1013425> (дата обращения: 10.12.2022).

5. Применение принципов и норм экологического, природоресурсного и земельного права: проблемы и решения [Электронный ресурс] : сб. науч. тр. / отв. ред. И. О. Краснова, В. Н. Власенко. – М. : РГУП, 2019. – 83 с. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1194839> (дата обращения: 10.12.2022).

Интернет-ресурсы

1. Информационно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 08.12.2022).

2. Электронная библиотечная система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://znanium.com/> (дата обращения: 08.12.2022).

3. Электронная библиотечная система «Консультант студента» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.studentlibrary.ru> (дата обращения: 10.12.2022).

4. Электронная библиотечная система ВлГУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vlsu.bibliotech.ru/> (дата обращения: 10.12.2022).

5. Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 10.12.2022).

Учебное издание

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Автор-составитель
ЮСИПОВА Ирина Викторовна

Редактор **А. П. Володина**

Технический редактор **Ш. Ш. Амирсейидов**

Корректор **О. В. Балашова**

Компьютерная верстка **Л. В. Макаровой, А. Н. Герасина**

Выпускающий редактор **А. А. Амирсейидова**

Подписано в печать 20.09.23.

Формат 60×84/16. Усл. печ. л. 11,39. Тираж 30 экз.

Заказ

Издательство

Владимирского государственного университета
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых.
600000, Владимир, ул. Горького, 87.