

Федеральное агентство по образованию  
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОУВПО «АмГУ»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой ГП

\_\_\_\_\_ 2007г.  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО  
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО ДИСЦИПЛИНЕ

для специальности 030501 – «Юриспруденция»

Составитель: Черкашина Елена Геннадьевна, доцент кафедры

Благовещенск

2007 г.

Печатается по решению  
редакционно-издательского совета  
юридического факультета  
Амурского государственного  
университета

Черкашина Е.Г.

Учебно-методический комплекс по дисциплине «Земельное право» для студентов очной и заочной форм обучения специальности 030501 «Юриспруденция». - Благовещенск: Амурский гос. ун-т, 2007.

Учебно-методический комплекс предназначен для студентов, изучающих земельное право как дневной, так и заочной форм обучения. В комплекс включены программа курса, краткий конспект лекций и планы семинарских занятий, тематика письменных работ (рефератов) для студентов очной формы обучения и контрольные задания (задачи) для студентов заочной формы обучения, список литературы, рекомендуемой к изучению по всем темам курса и для написания письменных работ, для подготовки к экзамену, а также экзаменационные (контрольные) вопросы и образцы тестов.

© Амурский государственный университет, 2007

ВВЕДЕНИЕ

Проводимая с начала 90-х годов прошлого века земельная реформа как неотъемлемая часть экономической реформы значительно расширила нормативно-правовую базу, обеспечивающую рациональное использование и охрану земель, и повысила социально-экономическое значение регулируемых правом земельных общественных отношений.

Принятый еще в ноябре 1990 года Закон РСФСР «О земельной реформе» (впоследствии отмененный в 2001 году) коренным образом повлиял на преобразование земельного строя в России. Этим Законом была отменена монополия государства на землю: государственная собственность на землю перестала быть исключительной.

Наряду с государственной, Конституция РФ закрепила частную, муниципальную и иные формы собственности. Тем не менее, вопрос о собственности на землю и другие природные ресурсы до сих пор составляет предмет политических, национальных, государственных и правовых дискуссий.

Последние годы проведения земельной реформы были ознаменованы принятием целого ряда новых специальных законодательных актов, регулирующих земельные отношения. К их числу в первую очередь следует отнести Земельный Кодекс РФ от 25.10.01, ФЗ РФ от 02.01.00 «О государственном земельном кадастре», ФЗ РФ от 18.06.01 «О землеустройстве», ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю», ФЗ РФ от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и целый ряд других. Сам факт принятия этих законов свидетельствует о значительном повышении заинтересованности Российского государства в развитии и совершенствовании земельных отношений, в укреплении роли и значения земельного права как самостоятельной отрасли российского права.

Актуальность земельно-правовых проблем дополняется неурегулированностью разнообразных управленческих отношений, возникающих по поводу распределения и изъятия земель, их регистрации и регистрации прав на земельные участки, ведения учета, мониторинга земель, землеустроительного процесса, осуществления государственного земельного

контроля, мелиорации и рекультивации земель и порядка разрешения земельных споров.

Земельное право России как учебная дисциплина изучается на четвертом курсе юридического факультета. В процессе изучения студенты подробно знакомятся с нормами этой отрасли права, с практикой их применения, что позволит им в дальнейшем с известной долей свободы ориентироваться в практических жизненных ситуациях.

Необходимым условием для усвоения земельного права является знание гражданского, административного, муниципального и конституционного права, а также теории и истории государства и права России, изучаемых на предыдущих курсах.

Нормы земельного права обеспечивают правовую основу земельного строя России, организацию рационального землепользования и охраны ее земельных ресурсов, а также реализацию субъективных прав на землю. Занимаясь изучением норм данной отрасли, студент приобретает навыки поиска, изучения и использования на практике норм действующего земельного законодательства, овладевает приемами и методами применения норм действующего конституционного, гражданского, административного права при рассмотрении вопросов, связанных с землепользованием.

Знание норм земельного права и умение применять их повышают гражданскую зрелость студента, закладывают прочную основу будущей специальности и формируют профессиональный уровень юриста.

## **ПРОГРАММА КУРСА**

### ***Общая часть***

***Тема 1. История развития земельных отношений и земельного законодательства в России***

Земельно-правовой режим в России до 1861 года. Земельная реформа 1861 года: цели, задачи и содержание. Столыпинские земельно-аграрные преобразования (1906-1911гг.). Земельный строй в России в годы советской власти (до 1990 г.). Особенности земельных отношений в России на современном этапе (с 1990 г. по настоящее время).

## **Тема 2. Земельное право – самостоятельная отрасль права РФ**

Предмет земельного права. Земля как объект правового регулирования: ее особенности, функции и свойства. Методы правового регулирования земельных отношений. Принципы земельного права и земельного законодательства. Место земельного права в общей системе права России.

Земельное право как отрасль права, отрасль науки и учебная дисциплина.

Система земельного права.

## **Тема 3. Источники земельного права**

Понятие и виды источников земельного права. Система источников земельного права. Конституционные основы земельного права. Применение источников земельного права. Становление современного земельного законодательства, его значение и содержание в конце XX века. Перспективы развития земельного права и законодательства РФ на современном этапе.

## **Тема 4. Понятие и виды земельных правоотношений**

Понятие, виды и особенности земельных правоотношений. Структура земельных правоотношений. Субъекты и объекты земельных правоотношений. Содержание земельных правоотношений. Виды земельных правоотношений. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

## **Тема 5. Право собственности и другие вещные права на землю**

Понятие и особенности права собственности на землю. Земля как объект собственности и объект хозяйствования. Виды и формы земельной собственности. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

## **Тема 6. Права на землю лиц, не являющихся собственниками**

Иные права на пользование землей (аренда, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, сервитуты, безвозмездное

срочное пользование). Возникновение, ограничение и прекращение прав на землю. Классификация оснований прекращения прав на землю.

### ***Тема 7. Государственное управление в сфере использования и охраны земель***

Земельный фонд РФ. Понятие и задачи государственного управления землепользованием. Правовые функции государственного управления землепользованием: государственная регистрация прав на земельный участок; государственный земельный кадастр; мониторинг земель; землеустройство; контроль в сфере использования и охраны земель. Плата за пользование землей.

### ***Тема 8. Правовая охрана земель в РФ***

Рациональное использование земель. Понятие и общая характеристика охраны земель. Консервация и рекультивация нарушенных земель. Сохранение плодородия почв. Мелиорация земель. Экономическое стимулирование охраны земель.

### ***Тема 9. Защита земельных прав граждан и юридических лиц и порядок разрешения земельных споров***

Понятие и общая характеристика защиты земельных прав граждан и юридических лиц. Понятие и причины возникновения земельных споров. Порядок рассмотрения земельных споров.

### ***Тема 10. Ответственность за земельные правонарушения***

Земельные правонарушения, их виды и состав. Виды юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.

## ***Особенная часть***

### ***Тема 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения***

Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Субъекты, осуществляющие использование земель сельскохозяйственного назначения, и их правомочия. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

### ***Тема 12. Правовой режим земель поселений***

Понятие и общая характеристика правового режима земель поселений. Особенности государственного управления землепользованием в поселениях.

Зонирование территорий и состав земель поселений. Аукционы и конкурсы по продаже земельных участков.

**Тема 13. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.**

Понятие и общая характеристика правового режима земель промышленности, энергетики, транспорта... и иного специального назначения. Состав земель. Объекты и субъекты прав на земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения.

**Тема 14. Правовой режим земель, принадлежащих гражданам**

Особенности правового режима земель, принадлежащих гражданам. Виды прав граждан на земельные участки. Основания возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки. Цели землепользования граждан.

**Тема 15. Правовой режим земель особо охраняемых территорий**

Понятие и общая характеристика правового режима земель особо охраняемых природных территорий. Правовой режим отдельных видов земель: земли особо охраняемых природных территорий, земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного назначения, земли рекреационного назначения, земли историко-культурного назначения, особо ценные земли.

**Тема 16. Правовой режим земель лесного фонда**

Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Право лесопользования. Особенности государственного управления в области использования лесного фонда и земель лесного фонда. Право пользования землями лесного фонда.

**Тема 17. Правовой режим земель водного фонда.**

Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда. Особенности государственного управления в области использования и охраны вод и земель водного фонда. Планирование использования и охраны водных объектов и земель водного фонда.

## ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

ТЕМА	ЛЕКЦИИ (в час.)	СЕМИНАРЫ (в час.)
1. История земельного права.	1	1
2. Предмет и система земельного права, методы и принципы земельного права.	2	2
3. Источники земельного права.	2	2
4. Земельно-правовые нормы и земельные правоотношения.	2	2
5. Право собственности на землю.	2	2
6. Правовые формы использования земель в РФ.	1	1
7. Государственное управление земельным фондом.	2	2
8. Правовая охрана земель.		2
<b>Особенная часть</b>		
9. Режим земель сельскохозяйственного назначения.	2	2
10. Правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств.	2	2

11. Правовой режим земель поселений.	2	2
12. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного обеспечения.	2	2
13. Правовой режим земель граждан.	2	2
14. правовой режим земель для пользования недрами.	2	2
15. Правовой режим земель лесного фонда.	2	2
16. Правовой режим земель водного фонда и право водопользования.	2	2
17. Правовой режим земель особо охраняемых территорий.	2	2

**ВСЕГО**

**32 часа**

**32 часа**

## **Стандарт. ОПД. Ф. 16 Земельное право**

Предмет и система земельного права; история земельного права; источники земельного права; земельные правоотношения; право собственности на землю и другие природные ресурсы; правовые формы использования земель; государственное управление земельным фондом; правовая охрана земель; ответственность за земельные правоотношения; правовой режим земель сельскохозяйственных предприятий, кооперативов, ассоциаций; правовой режим крестьянских хозяйств; правовой режим земель промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения; правовой режим земель, предоставляемых гражданам; правовой режим земель предоставленных для разработки и использования недр; правовой режим земель лесного фонда и право лесопользования; правовой режим земель водного фонда и право водопользования; правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; правовое регулирование земельных отношений в зарубежных странах.

# КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ И ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

## *Общая часть*

### **Тема 1. История развития земельных отношений и земельного законодательства в России**

1. Земельные отношения в России до 1917 года:
  - А) Земельно-правовой режим в России до 1861 года.
  - Б) Земельная реформа 1861 года и её правовое содержание.
  - В) Столыпинские земельно-аграрные преобразования (1906-1911 гг.)
2. Земельный строй в России в годы советской власти (1917-1990 гг.)
3. Земельный строй в России с 90-х годов XX века и по настоящее время. Состояние современного земельного законодательства.
4. Экономическая, организационная, правовая основы земельной реформы, ее противоречия и особенности.

До аграрной реформы 1861 года крестьяне в России не обладали никакими самостоятельными правами на землю. После реформы они стали единолично или в рамках земельных общин выступать по законодательству в качестве носителей прав и обязанностей на землю.

Положения 19 февраля 1861 г. (Общее положение о крестьянах, Положение о выкупе и др.) отменили крепостную зависимость, установили право крестьян на земельный надел и порядок выкупных платежей за землю.

Дальнейшее законодательство, касающееся земельной собственности, до реформы П.А.Столыпина особых качественных изменений в права крестьян на землю не внесли.

Законодательство 1863 г. (законы от 18 июня и от 14 декабря) ограничивали права наделных крестьян в вопросах передела залога и отчуждения земли, с тем чтобы укрепить и ускорить выплату выкупных платежей. Это еще некоторое

время не позволило приравнять крестьянство к иным сословиям в вопросах реализации прав на землю.

В начале XX столетия Россия переживала состояние тяжелейшего кризиса, охватившего все стороны ее государственно-политической, социально-экономической и культурной жизни. Сознание необходимости решительных социальных реформ, еще недавно владевшее лишь частью образованного общества, к этому времени стало знаменем массового общественного движения. В условиях нарастающего революционного кризиса курс социальных реформ становился единственным средством преодоления социальных разногласий, достижения национального единства и социальной стабильности в обществе. Потребность в выработке национальной идеологии социальных реформ превращалась в решающий фактор общественного развития. Именно национальная составляющая реформаторской идеи обеспечивала общее видение целей и задач предстоящих социальных преобразований, открывала обществу реальную историческую перспективу, формировала зримый образ будущего.

Положение стало существенно изменяться после 1905 г. В это время не только расширились права крестьян на землю (отмена выкупных платежей указом от 3 ноября 1905 г. особенно способствовало этому), но и был сделан шаг в направлении реализации личного права собственности на землю. Столыпинская реформа, если рассматривать ее с этой точки зрения, была направлена на переход от преимущественно права общей собственности крестьян на землю (общинное землевладение) к праву личной собственности главы хозяйства.

К сожалению, начатая П.А. Столыпиным реформа не была завершена. В результате этого сельское хозяйство оперировало как правом частной собственности на землю, так и правом собственности общины на надел; к этому добавилось право аренды как основное право пользования земельным участком.

Таким образом, с 1861 г. по 1917 г. законодательство России шло в направлении предоставления крестьянскому сословию прав на землю, равных существовавшему в стране праву личной собственности на нее. Это право включало владение землей; право использовать землю ограничивалось

обязанностью не нарушать права собственником соседних участков и права сервитута. Право распоряжения земельным участком заключалось в праве совершать все виды сделок, предусмотренных гражданским законодательством для недвижимости, а также иные действия, предусмотренным правом для распоряжения недвижимостью. Законом была предусмотрена возможность выкупа земель для государственных нужд. Существовало и регулируемое законодательством право сервитута.

После 1917 года ситуация в стране кардинально изменилась. Первым законом советской власти, который положил начало земельно-аграрным преобразованиям в России, является Декрет о земле (1917 г.). В последующем Декрет ВЦИК РСФСР «О социализации земли» (1918 г.) декларировал развитие коллективного хозяйства в земледелии и подробно урегулировал уравнительное распределение земли. Вступивший в действие с 1 декабря 1922 года первый Земельный кодекс РСФСР объединил и кодифицировал все существовавшее в ту пору законодательство в области земельных отношений и землепользования.

Законодательство 20-30-х гг. характеризуется наличием норм, которые регулировали отношения по становлению и реформированию деятельности колхозов, по кооперативному объединению крестьянства и дальнейшему его вовлечению в социалистическое строительство.

В 1930 году был принят первый Примерный Устав сельскохозяйственной артели, получивший силу закона. В нем нашел свое закрепление принцип добровольности в создании колхозов. В соответствии с постановлением ЦИК и СНК СССР от 03.09.32 «О создании устойчивого землепользования колхозов» за каждым коллективным хозяйством закреплялась в его трудовое пользование земля в существующих границах и запрещались любые ее переделы.

Дальнейшее развитие союзного и республиканского земельно-аграрного законодательства шло по пути совершенствования сложившихся в результате национализации земли основных земельно-правовых институтов: права исключительной государственной собственности, права землепользования и его

различные виды, правового режима разных категорий земель, землеустройства и др.

Принятая в 1936 году Конституция СССР признала колхозно-кооперативную собственность самостоятельной формой собственности, определила перечень основных объектов права колхозной собственности, закрепила право приусадебного землепользования и право личной собственности колхозного двора. Принцип бесплатного и бессрочного пользования землей колхозами стал конституционным.

В советское время права на землю предоставлялись в основном гражданам, проживающим в сельской местности. Это – право приусадебного землевладения, пользование участками для личного огородничества, сенокошения и других целей.

Современные земельные и аграрные преобразования в России начались в 1990-1991 гг. выходом пакета документов, направленных на правовое обеспечение реформ. Это были законы и подзаконные акты Союза ССР и РСФСР. В принятых в 1990 г. Основах законодательства СССР о земле были введены две новые формы права на землю: право пожизненного наследуемого владения и право аренды.

Главные идеи принимаемых нормативных актов состояли в следующем: ликвидировать монополию государства на землю, создать новые организационно-правовые формы хозяйствования на селе, реорганизовать колхозы и совхозы, государственные сельскохозяйственные предприятия, предоставить возможность коллективным и индивидуальным пользователям иметь землю в собственности.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный Кодекс РФ.

Гражданский Кодекс РФ.

#### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник.- М.: Юристъ, 2005.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник. – М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Земельное законодательство. Сборник нормативных актов / сост. М.А.Рябов. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право: Учебник / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская.- М.: Проспект, 2003.

Маковик Р.С. Земельное право. Экологическое право: Конспект учебных курсов в определениях, схемах, комментариях. – Москва, ТОН-Профобразование. 2003.

Боголюбов С.А. Концепция развития земельного законодательства в России // Чёрные дыры в Российском законодательстве.2002. № 3.

Варфоломеева Г.А. Реформа земельного законодательства // Местное право. 2002. № 1-2.

Исаев И.А.История государства и права России: Полный курс лекций.- М.: Юрист, 1995.

## ***Тема 2. Земельное право – самостоятельная отрасль права РФ.***

1. Предмет земельного права. Особенности земельных отношений как предмета земельного права.
2. Земля как часть природной среды, объект собственности, объект хозяйствования, политическое и правовое пространство.

3. Методы и принципы земельного права.
4. Место земельного права в общей системе права России.  
Соотношение земельного права с другими отраслями.
5. Система земельного права.

Основным вопросом при определении любой отрасли права является выявление круга общественных отношений, составляющих предмет ее регулирования. Предметом регулирования земельного права служат общественные волевые отношения, имеющие своим объектом землю.

Роль земельных отношений определяют заинтересованность государства в их самостоятельном правовом регулировании. Особый характер земельных отношений обусловлен специфической особенностью земли. Земля является тем «цементирующим признаком», который объединяет отношения имущественного и неимущественного характера в единый комплекс, придает им внутреннюю взаимосвязь и взаимообусловленность и выделяет эти отношения в особую группу.

Земля – многоаспектное явление и в конкретных отношениях может выступать в различных качествах: как часть окружающей природной среды, существующая вне воли и сознания человека; как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; как пространственный предел действия политической власти государства (территория государства); как средство производства; как объект собственности и недвижимости; как пространственно-территориальный базис для размещения иных объектов. Соответственно в зависимости от аспекта земли приоритетным является то или иное ее свойство, качество или совокупность свойств и качеств.

Ни один природный объект не имеет такой характеристики как *плодородие*, которое в значительной степени определяет потребительскую стоимость земли, ее полезность и способность в соединении с трудом быть источником получения сельскохозяйственной продукции. К отличительным

особенностям земли по сравнению с другими средствами производства относятся ее пространственная ограниченность, постоянство местоположения и незаменимость.

Пространственная ограниченность земли как объективное свойство означает необходимость и возможность использования земли в тех пространственных пределах, которые определены природой. Постоянство ее местонахождения означает необходимость использовать земельный участок там, где он размещается. Принцип неперемещаемости земельного участка имеет значение для решения вопросов территориального размещения и специализации народного хозяйства и оказывает влияние на издержки производства и себестоимость сельскохозяйственной продукции.

Существенной особенностью земли является ее незаменимость, т.е. невозможность использовать вместо нее какие-либо иные средства производства.

Земельные отношения, будучи волевыми общественными отношениями, носят объективный характер и являются экономическими отношениями. Первоначально обеспечивая человека пищей и готовыми средствами жизни, земля, вовлеченная в сферу производства, становится объектом присвоения, т.е. собственностью. Но не все отношения по поводу земли являются земельными. Отношения в сфере территориального верховенства не являются таковыми, т.к. земля – территория не рассматривается в этих отношениях как средство производства и отношения по поводу нее не охватываются отношениями собственности.

Положение земли как всеобщего условия и средства производства, служащего источником удовлетворения материальных и социально-культурных потребностей, являющейся одновременно природным объектом, находящимся во взаимодействии со всей окружающей средой, предопределяет неразрывную связь земельных отношений с отношениями, имеющими своими объектами воды, леса, недра, животный мир, окружающую природную среду в целом. В силу общности и тесного

естественного взаимодействия между всеми природными ресурсами, находящимися в сфере хозяйственного использования и представляющими собой природно-хозяйственные объекты, земельные отношения наряду с водными, лесными, горными отношениями входят в единую группу природноресурсовых отношений.

Метод, являясь относительно самостоятельным, взаимосвязан с предметом правового регулирования и обуславливается его спецификой. Необходимость учета многоаспектности земли (с одной стороны – природного объекта, с другой – объекта собственности и хозяйствования) предопределила особое сочетание способов, присущих как частному, так и публичному праву. Поэтому земельным правоотношениям свойственна такая взаимосвязь между их участниками, которая характеризуется равным или зависимым положением сторон.

*Императивный метод* характеризуется тем, что участники регулируемых им отношений неравны; один вправе воздействовать на другого путем установления обязательных для него предписаний и запретов. Императивный метод применяется при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд; при осуществлении государственного управления земельным фондом; привлечении виновных к ответственности.

Диспозитивный метод, напротив, воздействует на отношения, в которых субъекты равны и вправе в рамках закона самостоятельно определять модель своего поведения. Отношения, возникающие между собственными, владельцами, пользователями и третьими лицами, в области использования земель регулируются, как правило, диспозитивным методом.

Земельное право основывается на общеправовых, межотраслевых принципах, которые присущи и иным отраслям российской правовой системы, и на отраслевых принципах, свойственных земельному праву в силу специфики регулируемых им общественных отношений.

*Принципами земельного права* являются объективно обусловленные характером земельных отношений основополагающие, руководящие положения, отражающие сущность земельного права. Можно выделить следующие принципы земельного права: принцип целевого использования земельных участков; принцип рационального использования земли; принцип управления земельными ресурсами (принцип государственного управления землепользованием); принцип платности землепользования; принцип приоритета интересов народов, проживающих на соответствующей территории и др.

Принципы не являются «застывшими», они претерпевали значительные изменения в связи с преобразованиями земельного строя России и соответствующими изменениями норм земельного законодательства.

В правовой системе России земельное право тесно взаимосвязано и взаимодействует с другими отраслями: с конституционным, гражданским, административным, уголовным, экологическим и т.п.

Важное значение для земельного права имеют нормы конституции Российской Федерации, устанавливающие порядок и условия пользования землей на основе федерального закона, а также отнесение к совместному ведению РФ и субъектов РФ таких вопросов, как владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами, разграничение государственной собственности и принятие земельного, водного, лесного законодательств и законодательства о недрах.

Связь земельного права с административным правом имеет место в сфере государственного управления земельным фондом, привлечения к административной ответственности лиц, виновных в совершении административно-правовых нарушений земельного законодательства.

Современное уголовное законодательство Российской Федерации (УК РФ) предусматривает возможность привлечения к уголовной ответственности за совершение ряда преступлений, предусмотренных в области земле-и природопользования (ст. ст. 170, 254 УК РФ).

Основополагающее значение для земельного права имеет его связь с такой фундаментальной отраслью правовой системы, как гражданское право. Связь земельного права с гражданским правом предопределяется общностью социально-экономической природы земельных и гражданских отношений. Связь земельного права с гражданским приобрела новое значение с началом перестройки земельных отношений в России, восстановлением права частной собственности на землю и признанием земельных участков недвижимостью, включаемой в имущественный оборот.

Что касается связи земельного права с экологическим правом, то она обуславливается положением земли как элемента окружающей природной среды, функционирующей в составе естественных экосистем природы и находящейся в экологической взаимосвязи и взаимодействии со всей окружающей природной средой.

В земельном праве выделяются общая и особенная части. Общую часть составляют институты права собственности на землю, государственного управления земельным фондом, права пользования землей и охраны прав на землю. 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 (см. ст.ст. 7,8 ЗК РФ).

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Уголовный Кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

ФЗ РФ «Об охране окружающей среды». 2002.

## Литература

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право России: Учебник / Под ред. Г.В. Чубукова. М.: Изд-во Экзамен, 2003.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник.- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юрист, 2005.

Теория государства и права. Учебник / Под ред. А.М. Васильева. М.: Юридическая литература, 1997.

Исаев И.А.История государства и права России: Полный курс лекций.- М.: Юрист, 1995.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – 2-е изд.\_ М.: ИНФРА-М, 2005.

Чубаров В.В. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения. // Журнал российского права, 2005. № 9.

### **Тема 3. Источники земельного права**

1. Становление современного земельного законодательства в конце XX века и его содержание. Перспективы и тенденции развития земельного законодательства.
2. Понятие источников земельного права. Их особенности и классификация.
3. Система источников земельного права:
  - 2.1. Конституционные основы земельного права.
  - 2.2. Законы как источники земельного права. Соотношение законов РФ и субъектов РФ.
  - 2.3. Указы Президента РФ как источники земельного права.
  - 2.4. Прочие подзаконные акты как источники земельного права.
  - 2.5. Судебная и арбитражная практика в сфере землепользования и охраны земель.

Исходя из выводов и положений теории государства и права, внешней формой права выступает способ выражения государственной воли властвующей социальной группы и ее возведения в закон, а более конкретно к ней относятся формы выражения правовых норм. Именно в форме права находят внешнее выражение правила поведения людей, воплощается единство содержания и формы выражения правовой нормы. Господствующая воля (класса, народа и пр.) приобретает общеобязательный характер, только если она выражена в соответствующей юридической форме, воплощена в каком-либо юридическом источнике.

Для источников земельного права, как и для правовой системы в целом, определяющими являются материальные, экономические условия жизни общества.

*Под источниками земельного права* понимаются нормативные правовые акты, принятые уполномоченными органами и содержание правовых норм, регулирующие земельные отношения.

Непременным юридическим признаком правового акта – источника права – является его нормативность. Для признания какого-либо правового акта источником права он должен содержать общие правила поведения. Поэтому не могут быть источниками права индивидуальные акты, изданные с целью применения действующих норм права. Такие акты не устанавливают новых правовых норм, а лишь применяют уже изданные, существующие нормы земельного права к отдельным случаям жизни. Эти акты не могут считаться нормативными, т.к. они решают лишь частный вопрос.

Всякий нормативный акт, в т.ч. в области земельного права, действует в известных пределах: времени, территории (пространства), круга лиц, на которых он распространяется.

Ведущее место среди нормативных актов, регулирующих земельные отношения, занимают акты органов государственной власти, подразделяющиеся по вертикали на федеральные акты РФ и акты субъектов РФ; по горизонтали – на законы и иные нормативные правовые акты. Законы, принимаемые высшими представительными органами государственной власти, обладают наибольшей юридической силой по отношению ко всем иным источникам права. Законы подразделяются на: федеральные конституционные законы и федеральные законы, принимаемые по предметам ведения РФ и имеющие прямое действие на всей территории РФ; федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ; законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, принимаемые ими по вопросам, находящимся вне пределов РФ и совместного ведения РФ и субъектов РФ.

Субъекты Российской Федерации осуществляют собственное правовое регулирование земельных отношений, включая принятие законов и иных нормативных правовых актов. В соответствии с основами конституционного строя государственную власть в краях, областях, автономных образованиях осуществляют их органы представительной и исполнительной власти.

Органы исполнительной власти субъектов РФ принимают в пределах своей компетенции правовые акты – постановления и распоряжения.

Верховенство среди закона на всей территории России принадлежит Конституции РФ. Ее нормы составляют основу источников земельного права и являются отправной юридической базой для определения основных направлений развития всего отраслевого земельного законодательства. В Конституции РФ содержатся нормы как специально направленные на регулирование земельных отношений (ст.ст. 9, 36, 71 и др.), так и нормы, охватывающие более широкий круг отношений, положения которых распространяются и на земельные отношения (ст.с. 35, 42, 58 и др.).

По юридическому содержанию *Указы Президента РФ* могут быть индивидуальными, применяющими норму права к конкретному случаю, и нормативными, устанавливающими новые правовые нормы и являющимися источниками права. Это является одним из самых оперативных способов регулирования земельных отношений. Заслуживают внимания следующие Указы Президента РФ: «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93; «О федеральных природных ресурсах» от 16.12.93 и пр.

В связи с постоянными изменениями, происходящими в экономике, подзаконные правовые акты, регулирующие земельные отношения, занимают по объему значительное место среди источников земельного права. Их роль и значение в регулировании земельных отношений особенно возросли в условиях проведения земельной реформы и преобразования земельных отношений, требующих правового механизма исполнения предписаний законов и указов Президента РФ по земельным вопросам.

Формы и наименования и порядок принятия подзаконных нормативных правовых актов как источников земельного права зависят от положения государственного органа в системе исполнительной власти и его компетенции.

Среди подзаконных актов исполнительных органов власти ведущее место занимают *постановления* Правительства РФ, обязательные к исполнению на всей территории страны. Издаваемые на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных Указов Президента РФ, постановления правительства, содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения, являются *источниками земельного права*. Правительство РФ в издаваемых им нормативных постановлениях конкретизирует положения по земельным вопросам, содержащимся в федеральных законах и Указах Президента, утверждает нормативные акты, принятие которых специально отнесено законом, указом Президента РФ к его ведению, самостоятельно принимает в пределах предоставленной ему компетенции постановления, регулирующие земельные отношения. В постановлениях правительства РФ наряду с правовыми нормами, регулирующими земельные отношения, есть нормы индивидуального значения организационного характера. Они предусматривают конкретные мероприятия и поручения подведомственным органам по обеспечению выполнения предписаний, содержащихся в правовых нормах.

К числу федеральных подзаконных нормативных правовых актов, являющихся источниками земельного права, относятся *приказы, инструкции и другие нормативные правовые акты* федеральных министерств и иных федеральных органов исполнительной власти (например, инструкции и приказы Минприроды РФ, Минсельхоза РФ и пр.). По юридической силе ведомственные нормативные акты могут быть как общеобязательными, так и обязательными в пределах системы соответствующих министерств и иных структур. В ряде случаев нормативные правовые акты могут приниматься совместно различными федеральными и иными органами исполнительной власти.

Местное самоуправление в России обеспечивает самостоятельное решение вопросов местного значения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. Не входя в систему государственных

органов, местное самоуправление в районах, городах, сельских поселениях и др. населенных пунктах осуществляется гражданами путем референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, через выборные и другие органы местного самоуправления.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Земельный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 25.10.2001 (в ред. ФЗ от 07.07.03, от 08.12.03) «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

ФЗ РФ от 17.07.2001 «О разграничении государственной собственности на землю».

ФЗ РФ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

ФЗ РФ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 07.07.2003 «О личном подсобном хозяйстве».

ФЗ РФ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ РФ от 02.01.2000 «О государственном земельном кадастре».

ФЗ РФ от 11.06.2003 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Указ Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».

Указ Президента РФ от 23.05.1996 № 763 (ред. от 13.08.1998) «О порядке опубликования и вступления в силу актов президента РФ, правительства РФ и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти».

Указ Президента РФ от 05.04.1994 № 662 (ред. от 01.12.1995) «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных законов».

Указ Президента РФ от 25.03.92 № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий».

Указ Президента РФ от 16.12.93 № 2144 «О федеральных природных ресурсах».

Указ Президента РФ от 14.02.96 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности».

Указ Президента РФ от 07.03.96 № 338 «О реализации конституционных прав граждан на землю».

Постановление Правительства РФ от 13.08.1997 № 1009 (ред. от 30.09.2002). «Об утверждении правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации».

#### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право России: Учебник / Под. ред. Г.В. Чубукова. М.: Изд-во Экзамен, 2003.

Бринчук М.М. Экологическое право: Учебник. М.: Юристъ, 2003.

Теория государства и права. Учебник / Под ред. А.М. Васильева. М.: Юридическая литература, 1997.

Исаев И.А. История государства и права России: Полный курс лекций.- М.: Юрист, 1995.

Бошно С.В. Развитие признаков нормативного правового акта в современной правотворческой практике // Журнал российского права. 2004. № 2.

Бахрах Д.Н. Конституционные основы действия правовой нормы во времени // Журнал российского права. 2003. № 5.

Журавлева Л.В., Мамедова С.В. Актуальные проблемы земельного законодательства (материалы научно-практической конференции).// Государство и право. 2005. № 7.

Стрембелев С.В. Применение земельного законодательства.// Право и экономика. 2005. № 7.

#### **Тема 4. Понятие и виды земельных правоотношений**

1. Понятие и особенности земельно-правовых норм. Особенности отдельных видов земельных норм: нормы-правила, нормы-приоритеты, нормы-принципы. Механизм их реализации.
2. Понятие и виды земельных правоотношений.
3. Общая структура земельных правоотношений: субъекты, объекты, содержание правоотношений.
  - 3.1. Объекты, субъекты и содержание правоотношений собственности на землю.
  - 3.2. Объекты, субъекты и содержание правоотношений по использованию земли.
  - 3.3. Объекты, субъекты и содержание правоотношений по управлению землепользованием.
  - 3.4. Объекты, субъекты и содержание охранительных земельных правоотношений.

#### 4. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

В зависимости от характера предписания и способа воздействия на участников отношений нормы, регулирующие земельные отношения, подразделяются на нормы материально-правовые и процессуальные.

Материально-правовые земельные нормы могут быть нормами положительного регулирования, устанавливающими права и обязанности субъектов земельных отношений, нормами-гарантиями, обеспечивающими соблюдение регулятивных норм. Регулятивные нормы в свою очередь бывают: запретительными, уполномочивающими, компенсационными. Правовые нормы-гарантии - определяют меры, направленные на выполнение регулятивных норм. Они могут быть поощрительными и карательными.

Процессуальные земельно-правовые нормы, находящиеся в тесной связи и взаимодействии с материальными земельно-правовыми нормами, имеют по отношению к ним служебный характер. В процессуальных земельно-правовых нормах указывается, как, каким образом следует действовать, чтобы права и обязанности, предусмотренные в материальных нормах, были претворены в жизнь. По содержанию процессуальные земельно-правовые нормы подразделяются на: *правонаделительные, правообеспечительные, правоохранительные, правопрекращающие.*

Но сами по себе правовые нормы мертвы, нежизненны и не составляют действующего права, если они не опосредованы в фактическом поведении участников общественных отношений. Механизм реализации земельно-правовых норм складывается из административных и экономических мер воздействия на поведение участников земельных отношений. Административно-правовой механизм реализации земельно-правовых норм имеет в своей основе императивный подход к поведению участников земельных отношений, обязывающий их выполнять предписания, содержащиеся в правовых нормах. Экономический механизм реализации

земельно-правовых норм призван материально заинтересовать собственников и иных землепользователей в рациональном использовании земли и проведении мероприятий по повышению, восстановлению почвенного плодородия. Экономический механизм воздействия складывается из мер *позитивного* (положительного) и *негативного* (отрицательного) характера.

Являясь конечным результатом функционирования механизма земельного права, земельные правоотношения представляют собой правовую форму опосредования (упорядочения) земельно-правовыми нормами общественных отношений по поводу земли. Несмотря на то, что земельное правоотношение рассматривается как единое целое, в его составе можно выделить отдельные элементы: субъект, объект, содержание.

Современные земельные правоотношения характеризуются широким кругом субъектов: физические и юридические лица; органы государственной власти, местного самоуправления; публичные образования – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, города, поселки, сельские населенные пункты и иные муниципальные структуры.

Земельные правоотношения отличаются от всех иных правоотношений тем, что имеют своим объектом землю, по поводу которой возникли земельные отношения и определены права и обязанности их участников. Чтобы установить объект земельных правовых отношений, следует обратиться к определению предмета земельного права. Возникающие по поводу земли отношения отличаются друг от друга содержанием, субъектным составом и объектом. Объектом правоотношений по использованию земли необходимо признать индивидуально определенный земельный участок, его часть и земельную долю, в то время как объектом правоотношений в сфере государственного управления, охраны являются земельный фонд (в целом или его отдельная часть), земля как природный объект, и лишь в ряде случаев – отдельные земельные участки.

Существенное значение для раскрытия земельных правоотношений имеют их содержание и их характер. Соответственно классификационными

основаниями могут служить права и обязанности участников и характер земельных правовых отношений.

В зависимости от характера земельные правоотношения можно классифицировать на группы: материальные земельные правоотношения и процессуальные правоотношения.

В зависимости от содержания можно выделить 4 основные группы земельных правоотношений: правоотношения собственности на землю; правоотношения по использованию земли; правоотношения в сфере управления землепользованием и охранительные правоотношения.

Под содержанием земельных правоотношений понимаются взаимосвязанные между собой права и обязанности их участников, реализуемые ими путем совершения определенных действий или воздержания от совершения тех или иных действий, указанных в законе. Конкретные права и обязанности участников земельных правоотношений зависят от их правового статуса, особенностей объекта, вида, подвида отношений.

Многообразие форм собственности на землю позволяет выделить три подвида правоотношений собственности: правоотношения частной собственности на землю; правоотношения государственной собственности на землю и правоотношения муниципальной собственности на землю. В свою очередь содержание земельных правоотношений в сфере собственности на землю состоит из совокупности таких правомочий земельного собственника, как владение, пользование и распоряжение землей. На содержание правомочий собственника оказывает определенное влияние форма собственности на землю.

Содержание земельных правоотношений в области управления землями характеризуется наличием корреспондирующих прав и обязанностей субъектов.

Наиболее сложным по структуре является содержание правоотношений, связанных с использованием земли. Усложненность его

содержания определяется наличием различных правовых оснований использования земли, разнообразия целевого назначения земельных участков, являющихся объектом этих правоотношений, связи правоотношений по использованию земли с правоотношениями по использованию других объектов природы – недр, лесов, вод, а также различных объектов недвижимости, прикрепленных к земле и прочно связанных с ней (строений, сооружений, мелиоративных систем и пр.).

Содержание правоотношений в области использования земли включает в себя правомочия владения, пользования и внутрихозяйственного управления земельным участком.

Что касается содержания охранительных земельных правоотношений, прав и обязанностей их сторон, то они определяются характером нарушений земельных прав, являющихся основанием возникновения конкретных видов охранительных правоотношений и определяющих способ и порядок воздействия на нарушителей земельных прав.

Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений служат юридические факты – обстоятельства, с которыми нормы права связывают определенные юридические последствия. Юридические факты могут быть правоустанавливающими, правоизменяющими и правопрекращающими. Иногда для возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений требуется совокупность нескольких юридических фактов – юридический состав. (например, граждане и юридические лица могут приобрести право собственности на земельный участок на основе приобретательной давности).

Наиболее часто основаниями возникновения земельных правоотношений служат административные правовые акты, сделки и судебные решения.

Изменения земельных правоотношений чаще всего связаны с переменами в качестве земельных участков (например, при загрязнении

земельного участка радиоактивными и химическими веществами изменяются объем и содержание прав и обязанностей пользователя).

Основания прекращения земельных правоотношений могут иметь как добровольный, так и принудительный характер.

#### Нормативно-правовые акты

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Земельный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 25.10.2001 (в ред. ФЗ РФ от 07.07.03, от 08.12.03) «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 27. Ст. 2709

#### Литература

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право: Учебник / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская. М.: Проспект, 2003.

Земельное право России: Учебник / Под ред. Г.В. Чубукова. М.: Изд-во Экзамен, 2003.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Бринчук М.М. Экологическое право: Учебник. М.: Юристъ, 2003.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Гусев Р.К. Земельное право: Учебное пособие. - М.: Юридическая фирма «Контракт», ИНФРА-М, 2002.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2003.

Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи: Учебное пособие.- Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2004.

Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений. //Право и экономика. 2005. № 8.

Нерсесянц В.С. Философия права. Учебник для вузов.- М.: Изд. Группа НОРМА-ИНФРА-М, 1999.

Настольная книга судьи по земельным спорам/ А.Ф.Ефимов, Н.К. Толчеев; под ред. Н.К. Толчеева.- М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.

Бесплатное приобретение прав на земельные участки /Оглоблина О.М. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Романов В.И., Мустакимов Н.С. Право частной собственности на землю в Российской Федерации: Учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России: Спецкурс для студентов, обучающихся по специальности 021100.- М.: «Статус», 2001.

Новое в земельном законодательстве. Вып.2: сб.офиц.текстов и док. – М.: Омега-Л, 2006.

### **Тема 5. Право собственности на землю**

1. Виды и формы земельной собственности в РФ. Соотношение «права собственности» и «права территориального верховенства».

1.1. Частная собственность на землю.

1.2. Государственная собственность на землю.

1.3. Муниципальная собственность на землю.

2.Субъекты и объекты права собственности на землю. Земля как объект права собственности.

3.Содержание права собственности на землю.

4.Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

После революции 1917 года Советское государство более семидесяти лет было исключительным собственником земельных ресурсов страны. И только в результате проводимой с начала 90-х гг. XX века земельной реформы государственная собственность лишилась своего исключительного положения, получив статус одной из форм собственности на землю.

Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ основаны на признании существования различных форм собственности на землю и иные природные ресурсы. ГК РФ в п.1 ст.214 установил, что государственной собственностью в РФ является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъектов РФ). В п.2 названной статьи сформулировано чрезвычайно важное положение, в соответствии с которым земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Собственность на землю и другие ресурсы также, как и любой другой институт собственности, имеет свою специфику, определяемую социально-экономическими причинами и особенностями ее объектов. С проведением радикальной экономической реформы в стране, преобразованием земельных отношений и формированием многоукладной экономики в сельском хозяйстве связаны такие особенности земельной собственности на современном этапе, как доминирующее положение граждан и их

объединений среди субъектов права собственности на землю, направленность земельной собственности в сферу сельскохозяйственного производства.

Абсолютной земельной собственности нет. Предоставляя собственникам земли и других природных ресурсов право самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться ими в пределах, предусмотренных законом, Конституция РФ устанавливает определенные ограничения. Владение, пользования и распоряжение землей должны осуществляться собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (ст. 36.3 Конституции РФ).

Одной из целей земельной реформы было устранение монополии государственной собственности на землю, введение частной и муниципальной собственности.

Формы собственности устанавливаются Конституцией РФ, конституционными федеральными законами, конституциями республик в составе РФ, другими законодательными актами субъектов РФ, в собственности которых находятся соответствующие земельные участки. Как сказано в ст. 9 Конституции РФ «земля и иные природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Поскольку перечень форм собственности, указанный в ст.9, не является исчерпывающим, кроме названных могут быть введены и другие формы собственности.

Согласно ст.16 ЗК РФ, *к государственной собственности* относятся земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований. К субъектам государственной собственности на землю относятся органы государственной власти РФ и субъектов РФ. Государственная собственность на землю имеет два уровня: федеральный и региональный. Разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ, субъектов РФ и собственность муниципальных образований осуществляется в соответствии с ФЗ РФ «О разграничении

государственной собственности на землю» от 17.07.2001. В соответствии с ним в федеральной собственности находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами;
- право собственности РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Статья 18 ЗК РФ к *собственности субъектов* Федерации относит земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные субъектами Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов РФ могут находиться не переданные в частную собственность земельные участки:

- занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов РФ;
- предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов Федерации;
- отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности РФ в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов Федерации, землям фонда перераспределения земель;
- занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

В муниципальную собственность городов, районов, сельских поселений, а также других муниципальных образований для обеспечения их развития передаются земли, находящиеся в государственной собственности.

Согласно ст.19 ЗК РФ, муниципальная собственность включает в себя земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в т.ч. за пределами границ муниципальных образований.

*Частная собственность* на землю подразделяется на несколько видов в зависимости от правообладателя: индивидуальная собственность граждан и юридических лиц; общая собственность, подразделяемая на общую совместную, т.е. без определения долей, принадлежащих каждому участнику общей совместной собственности, и общую долевую собственность, когда доля каждого сособственника известна заранее.

Юридические лица, так же как и граждане, могут объединять находящиеся в их собственности земельные участки и использовать их на праве общей совместной и общей долевой собственности.

По ст.15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Объектом права частной собственности является индивидуально-определенный земельный участок как часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Объектом частной собственности может быть только оборотоспособный земельный участок. Перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков содержится в ст. 27 ЗК РФ.

Сравнительный анализ перечня земельных участков, изъятых из оборота в соответствии с п.4 ст. 27 ЗК РФ, и земельных участков, на которые у РФ возникает право собственности при разграничении государственной собственности в соответствии с ФЗ РФ от 17.07.2001 «О разграничении государственной собственности на землю», показывает, что закон допускает возможность включения земельных участков, изъятых из оборота, в перечень объектов права собственности.

Право собственности на землю включает три правомочия: *владения, использования и распоряжения землей*. В статье 40 ЗК РФ содержится открытый перечень прав собственников земельных участков. В ст. 423К РФ устанавливаются обязанности собственников и лиц, не являющихся собственниками, по использованию земельных участков. Перечень обязанностей землепользователей установлен одинаковый как для собственников, так и для лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

Статья 44 ЗК РФ устанавливает, что право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного лишения собственника земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Земельный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 25.10.2001 (в ред. ФЗ РФ от 07.07.03, от 08.12.03) «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 27. Ст. 2709

ФЗ РФ от 17.06.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ РФ от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 03.12.04 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю».

Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности» от 04.03.02. № 140 // Собрание законодательства РФ. 2002. № 10. Ст. 1001.

Закон Амурской области «Об управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в государственной собственности Амурской области» от 17.11.04. № 369-ОЗ // Амурская правда. 2004. № 323-324.

### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др. - М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право России: Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право России: Учебник / Под ред. Г.В. Чубукова. М.: Изд-во Экзамен, 2003.

Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / Е.А. Сухова. – М.: ГроссМедиа, 2006.

Крассов О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита / О.И. Крассов. М.: Белые альвы, 1995.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г). М., 1995.

Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2-х частях. – М., 1997.

Гольцблат А.А. Купля-продажа земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности // Право и экономика. 2001. № 10.

Грудцина Л. Право собственности на землю, его законодательное закрепление и историческое развитие // Юрист. 2003. № 3.

Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю // Бюллетень нотариальной практики. 2003. № 1.

Кодина Е.А. Муниципальная собственность на землю: механизмы её приобретения в процессе разграничения государственной собственности // Местное право. 2003. № 7-8.

Крусс В.Н. Право собственности в контексте Российской приватизации: теория и практика // Государство и право. 2003. № 9.

Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец»», 2006.

Медушевский А. Власть и собственность в современной России: принятие Земельного кодекса Российской Федерации // Конституционное право: Восточно-Европейское обозрение. 2002. № 1.

Можаровский В. Сделки с земельными участками // Право и экономика. 2003. № 1.

Панкратов И.Ф. Правовая основа земельной и аграрной реформ в России // Право и экономика. 1997. № 15-16.

Прохорова И.А. Содержание права государственной собственности на землю по Земельному кодексу Российской Федерации // Журнал российского права. 2003. № 8.

Попов М.В. Проблемы приобретения права частной собственности на землю // Право. 1998. № 1.

Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. № 10.

Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. 2003. № 8.

Андреев В.К. Право собственности в России. М., Изд-во БЕК, 1993.

Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития.- М.: МЗ-Пресс, 2002.

Эйриян Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение. // Хозяйство и право. 2003. № 10.

Настольная книга судьи по земельным спорам/ А.Ф.Ефимов, Н.К. Толчеев; под ред. Н.К. Толчеева.- М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.

Бесплатное приобретение прав на земельные участки /Оглоблина О.М. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Романов В.И., Мустакимов Н.С. Право частной собственности на землю в Российской Федерации: Учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России: Спецкурс для студентов, обучающихся по специальности 021100.- М.: «Статус», 2001.

Земельное право России. Практикум.: Учебное пособие для вузов/ Под ред. проф. А.К. Голиченкова; составители: А.К. Голиченков, А.А. Воронцова, А.А. Минаева. – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец»», 2005.

## **Тема 6. Права на землю лиц, не являющихся собственниками**

1. Понятие и виды прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

1.1. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.

1.2. Пожизненное наследуемое владение земельными участками.

1.3. Аренда и субаренда земельных участков.

1.4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

1.5. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

2. Ограничение прав на землю.

3. Классификация оснований прекращения прав на землю.

Кроме права собственности в действующем законодательстве РФ предусмотрены иные возможности для лиц, желающих использовать земельные участки для различных целей.

К иным правам на землю относятся: право пожизненного наследуемого владения, право бессрочного (постоянного) пользования, право безвозмездного (срочного) пользования, сервитут. Также ЗК РФ наравне с вещными правами рассматривает аренду.

Общим у иных прав на землю служит производность этих прав от права собственности. Все вещные права обеспечивают их носителям определенную устойчивость в использовании земли, которая для любого ее пользователя – важнейшая экономическая и социальная категория. Но степень данной устойчивости для различных титулов не одинакова. Наивысшую степень устойчивости гарантирует право собственности. Если не принимать во внимание исключительные случаи, когда земля выкупается в

принудительном порядке для государственных или общественных надобностей, и некоторые другие, то продолжительность пользования полностью зависит от лица, носящего титул собственника. Пользование может прекратиться, если лицо продаст землю, обменяет или подарит ее; непосредственное пользование может временно прерваться, если лицо сдаст землю в аренду или предоставит ее кому-либо в пользование безвозмездно. Пользование может прекратиться также в том случае, если собственник не сможет погасить долг ипотечному учреждению, и заложенная собственником земля будет продана «с молотка» в принудительном порядке для погашения его долга.

Ст. 265 ГК РФ предусматривает возможность приобретения гражданами права пожизненного наследуемого владения земельным участком. В действующем Земельном кодексе (ст.21) содержится норма, предусматривающая возможность использования земельного участка гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, с одновременным запретом на дальнейшее предоставление земельных участков гражданам на данном титуле. Право пожизненного наследуемого владения устанавливается в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Субъектом этого права может быть только гражданин, которому участок предоставляется для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и других целей.

Основной категорией лиц, использующих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, являются юридические лица. Право постоянного (бессрочного) пользования может возникнуть только в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. ЗК РФ предусматривает предоставление земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования исключительно юридическим лицам – государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и

местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование вообще не предоставляются.

Земельный и Гражданский кодексы рассматривают сервитут в качестве вторичного вещного права. Сервитут является одним из видов ограничений (обременений), под которыми понимаются установленные законом или уполномоченными органами условия, запрещения, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости (ст. 1 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. В зависимости от оснований возникновения и целей установления сервитуты делятся на публичные и частные. Согласно ст. 23 ЗК РФ, частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом, когда это необходимо для обеспечения публичных интересов, в т.ч. интересов государства, местного самоуправления либо интересов населения, проживающего на данной территории, без изъятия земельных участков.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Он должен осуществляться способом, наименее обременительным для участка, в отношении которого сервитут установлен.

Самым распространенным правом на земельные участки является аренда. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Согласно ст. 22 ЗК РФ арендодателем могут выступать собственники земельных участков. На стороне арендаторов могут быть любые физические и юридические лица, включая иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц.

Аренда – срочное право пользования землей, возникающее на основании договора. Специфика правового регулирования аренды земель заключается в том, что основным источником регулирования выступает не закон, а договор. Гражданский и Земельный кодексы устанавливают общие требования к аренде земельных участков, однако в основном арендные отношения регулируются договором аренды.

По договору безвозмездного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать или передает его в безвозмездное временное пользование другой стороне, а последняя обязуется вернуть этот участок в том состоянии, в котором получила или в состоянии, обусловленном договором (ст.689 ГК РФ).

Согласно ст. 24 ЗК РФ в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться участки:

а) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности – государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления;

б) гражданам в виде служебного надела;

в) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора.

Практически все используемые земли подвержены некоторым общим ограничениям. Все пользователи земель обязаны соблюдать определенные природоохранные, ветеринарные, санитарные и иные федеральные, региональные и местные правила. Но наряду с этим на многие земли наложены специальные ограничения, вызванные их местоположением или иными обстоятельствами. На практике такого рода ограничения получили название земельно-планировочных. Они касаются всех землепользователей, в т.ч. и собственников. Специальные ограничения устанавливаются при загрязнении земель и утверждении для каждой зоны определенных регламентов. Резервирование земель для государственных и муниципальных

нужд также предусматривает ограничения (например, не возводить на земельном участке капитальных сооружений).

Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения земельными участками и право аренды могут быть прекращены при отказе землепользователя или землевладельца от принадлежащего ему права на земельный участок. Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельными участками осуществляется на основании решений о прекращении прав на землю. Указанные вторичные права на землю прекращаются:

а) при использовании земельного участка не по целевому назначению категории земель;

б) при использовании земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки;

в) при неустранении совершенных умышленно отдельных земельных правонарушений;

г) при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и пр.;

д) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

е) при реквизиции земельного участка.

В ст. 47 ЗК РФ предусмотрены основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком; в ст. 48 ЗК РФ – основания прекращения частного сервитута в соответствии со ст. 276 ГК РФ. Все основные основания прекращения прав на землю предусмотрены в гл. VII ЗК РФ.

Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Земельный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 27. Ст. 2709

ФЗ РФ от 25.10.2001 (в ред. ФЗ РФ от 07.07.03, от 08.12.03) «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

ФЗ РФ от 17.06.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ РФ от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 03.12.04 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю».

Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности» от 04.03.02. № 140 // Собрание законодательства РФ. 2002. № 10. Ст. 1001.

Закон Амурской области «Об управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в государственной собственности Амурской области» от 17.11.04. № 369-ОЗ // Амурская правда. 2004. № 323-324.

#### Литература

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. \_ М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право России: Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право России: Учебник / Под ред. Г.В. Чубукова. М.: Изд-во Экзамен, 2003.

Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / Е.А. Сухова. – М.: ГроссМедиа, 2006.

Крассов О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита / О.И. Крассов. М.: Белые альвы, 1995.

Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец»», 2006.

Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2-х частях. – М., 1997.

Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. № 10.

Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. 2003. № 8.

Медведев С. Земельный сервитут в контексте земельного и гражданского законодательства.// Хозяйство и право. 2003. № 11.

Эйриян Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение. // Хозяйство и право. 2003. № 10.

Медведев С. Некоторые аспекты реализации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком коммерческой организацией в контексте оборота недвижимого имущества. //Хозяйство и право.2005.№ 5.

Добрачев Д.В. Размер арендной платы как существенное условие договора аренды земельного участка. //Журнал российского права.2005.№ 7.

Закройщикова Д. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками. // Хозяйство и право. 2003. № 7.

Настольная книга судьи по земельным спорам/ А.Ф.Ефимов, Н.К. Толчеев; под ред. Н.К. Толчеева.- М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.

Бесплатное приобретение прав на земельные участки /Оглоблина О.М. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Романов В.И., Мустакимов Н.С. Право частной собственности на землю в Российской Федерации: Учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России: Спецкурс для студентов, обучающихся по специальности 021100.- М.: «Статус», 2001.

Земельное право России. Практикум.: Учебное пособие для вузов/ Под ред. проф. А.К. Голиченкова; составители: А.К. Голиченков, А.А. Воронцова, А.А. Минаева. – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец»», 2005.

### **Тема 7. Государственное управление в сфере использования и охраны земель в РФ.**

1. Понятие и состав земельного фонда в РФ.
2. Система органов управления земельным фондом: функции, компетенция, цели и задачи управления. Органы общей и специальной компетенции.
3. Государственный земельный кадастр.
4. Правовое регулирование мониторинга земель в РФ.
5. Земельный контроль в РФ: цели, виды и задачи контроля. Органы контроля.
6. Плата за пользование землей. Виды платежей. Налоговое законодательство РФ о плате за пользование землей (гл. 31 НК РФ).

Управление земельным фондом является распорядительной деятельностью соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, направленной на обеспечение рационального использования и охраны единого земельного фонда страны. Управление земельным фондом представляет собой регулирование земельных отношений посредством правовых норм и обеспечения соблюдения требований земельного законодательства путем осуществления государственными органами систематического контроля за использованием и охраной земель и принятия необходимых мер воздействия к нарушителям земельного законодательства. Объектом управления является земля, организация ее рационального использования и охраны как объекта хозяйствования.

Содержание государственного управления земельным фондом представляет собой основные направления деятельности государственных органов и органов местного самоуправления по обеспечению рационального использования и охраны земель. Оно включает в себя следующие функции:

- распоряжение земельным фондом;
- планирование рационального использования и охраны земель;
- организация и осуществление землеустройства и земельного кадастра, а также мониторинга земель;
- контроль за использованием и охраной земель;
- участие в разрешении земельных споров между земельными собственниками, землевладельцами и землепользователями;
- охрана права собственности на землю, права землевладения и права землепользования.

Все земли, находящиеся в пределах РФ, составляют единый земельный фонд России. Признание единства земельного фонда предопределяет собой наличие общего правового режима всех земель фонда независимо от форм собственности на землю и ее целевого назначения.

В зависимости от положения земель, выполняемой ими функций в производственной и иной деятельности, они подразделяются на

используемые и неиспользуемые земли. Используемые земли в свою очередь делятся на земли, используемые как пространственный операционный базис, средство производства, а также земли, выполняющие природно-заповедные, рекреационные, оздоровительные функции.

Важное правовое значение имеет классификация земель по категориям в зависимости от их целевого назначения, позволяющая обеспечить дифференцированный подход к правовому регулированию земельных отношений в рамках общего правового режима всех земель. Состав земельного фонда РФ приведен в ст.7 ЗК РФ. Структура земельного фонда не является неизменной и постоянной. Под влиянием разнообразных экономических, экологических и др. факторов происходят изменения как в составе земельного фонда, так и внутри категорий земель.

Общее государственное управление земельным фондом осуществляют органы государственной власти и органы местного самоуправления, наделенные определенными властными полномочиями по организации и обеспечению рационального использования и охраны земель.

Органы исполнительной власти как субъекты управления земельным фондом подразделяются на два вида: *органы общей компетенции* и *органы специальной компетенции*. К органам общей компетенции относятся Правительство РФ и соответствующие органы государственной власти субъектов РФ, а также органы местного самоуправления – городские, районные, поселковые и сельские администрации.

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

К функциональным органам специальной компетенции относятся Министерство природных ресурсов, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Минэкономразвития.

Отраслевыми (ведомственными) органами являются различные министерства и ведомства, в ведении которых находятся земли

определенного целевого назначения (Министерство сельского хозяйства, Министерство промышленности и энергетики и пр.).

Одной из значимых функций государственного управления земельным фондом является ведение государственного земельного кадастра. В соответствии со ст.70 ЗК РФ государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель РФ, о кадастровой оценке земель, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. Аналогичное определение государственного земельного кадастра дается и в ст.1 ФЗ РФ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000. Государственный земельный кадастр служит приоритетным источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации недвижимости, специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов. Сведения, содержащиеся в земельном кадастре, являются государственным информационным ресурсом. Единицами кадастрового деления территории РФ служат кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы. Порядок кадастрового деления территории РФ, а также порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам устанавливаются Правительством РФ (ст. постановление Правительства РФ «Об утверждении правил кадастрового деления территории РФ и присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 06.09.2000).

Мониторинг земель представляет собой одну из функций государственного управления в области использования и охраны земель по наблюдению за состоянием земель. По смыслу ст.67 ЗК РФ мониторинг земель – это система наблюдений за состоянием земельного фонда, являющаяся составной частью мониторинга компонентов окружающей природной среды и выполняющая базовую, связующую роль между другими видами мониторинга природных ресурсов. Отношения, связанные с

осуществлением мониторинга земель, регулируются Положением об осуществлении государственного мониторинга земель, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.11.2002.

Данные мониторинга применяются:

- для своевременного выявления изменений состояния земель;
- при оценке изменений состояния использования земель;
- в информационном обеспечении ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- при планировании, прогнозировании и выработке рекомендаций о предупреждении и устранении последствий негативных процессов;
- для выявления земельных правонарушений, связанных с ухудшением свойств земельных участков;
- для обеспечения граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Согласно п.5 Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденного постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 (№ 418) организацию и осуществление государственного мониторинга в РФ ведут органы названного агентства. Участие в мониторинге земель принимают и другие органы России: Минприроды России, Минсельхоз России, соответствующие органы субъектов РФ.

Одной из мер, направленных на решение задач земельной реформы – повышение рациональности, эффективности использования и охраны земли как средства производства – является введение платы за землю.

К основным нормативным актам, регулирующим отношения по плате за землю, относятся Земельный кодекс РФ (ст.65), Закон РФ «О плате за землю» от 11.10.1991 (с послед. изм. от 30.12.2001), Налоговый кодекс РФ (гл.31).

Одним из принципов регулирования платы за использование земель является отсутствие зависимости определения размера земельного налога от экономических результатов использования земель. Плательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог, кроме земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте в соответствии с законом, например, земельных участков, предоставленных для нужд обороны, участков лесного фонда, водного фонда и т.д.

Налоговые ставки устанавливаются местными органами власти, но не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков сельскохозяйственного использования, участков, занятых жилищным фондом и объектами жилищно-коммунального комплекса, участков, предоставленных для личного подсобного хозяйства, и не могут превышать 1,5 процента в отношении прочих земель.

Представительные органы муниципальных образований и законодательные органы государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга определяют налоговые ставки в указанных выше пределах, порядок и сроки уплаты налога, могут устанавливать дополнительные налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Налоговый кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

ФЗ РФ от 17.01.92 «О прокуратуре РФ» (в ред.ФЗ РФ от 05.10.2002 № 120-ФЗ).

ФКЗ РФ от 17.12.97 № 2-ФКЗ «О Правительстве РФ».

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 27. Ст. 2709

ФЗ РФ от 06.10.99 «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» (с изм. и доп. от 11.12.2002).

ФЗ РФ от 24.06.99 «О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации» (№ 119-ФЗ).

ФЗ РФ от 03.12.04 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

ФЗ РФ от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю».

ФЗ РФ от 21.07.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ РФ от 02.01.00 «О государственном земельном кадастре».

ФЗ РФ от 18.06.01 «О землеустройстве».

ФЗ РФ от 10.01.96 «О мелиорации земель».

Указ Президента РФ от 09.03.04 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» № 314.

Постановление Правительства РФ от 02.10.2002 № 380 «Об утверждении положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».

Постановление Правительства РФ от 19.11.2002 № 833 «О государственном земельном контроле».

Постановление Правительства РФ от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

Постановление Правительства РФ от 27.02.2004 № 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установления охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов».

Постановление Правительства РФ от 06.09.2000 № 660 «Об утверждении правил кадастрового деления территории РФ и присвоения кадастровых номеров земельным участкам».

Приказ Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ и Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 22.12.1995 № 525/67 «Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

Постановление Совета Министров – Правительства РФ от 28.01.1993 № 77 «Об утверждении положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства».

Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

## Литература

- Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.
- Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.
- Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.
- Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.
- Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.
- Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.
- Земельное право: Учебник / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская. М.: Проспект, 2003.
- Земельное право России: Учебник / Под. ред. Г.В. Чубукова. М.: Изд-во Экзамен, 2003.
- Бринчук М.М. Экологическое право: Учебник. М.: Юристъ, 2003.
- Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.
- Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Волкова Г.А. М.: Изд-во БЕК, 2002.
- Панкратов И.Ф. Правовая основа земельной и аграрной реформ в России // Право и экономика. 1997. № 15-16.
- Гусев Р.К. Земельное право: Учебное пособие. - М.: Юридическая фирма «Контракт», ИНФРА-М, 2002.
- Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2005.
- Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи: Учебное пособие.- Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2004.

Ильюшихин И. Комментарий к гл.31 Налогового кодекса РФ «Земельный налог». // Хозяйство и право. 2005. № 5.

Бесплатное приобретение прав на земельные участки /Оглоблина О.М. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Романов В.И., Мустакимов Н.С. Право частной собственности на землю в Российской Федерации: Учебно-методическое пособие (модуль) по Земельному праву России: Спецкурс для студентов, обучающихся по специальности 021100.- М.: «Статус», 2001.

Земельное право России. Практикум.: Учебное пособие для вузов/ Под ред. проф. А.К. Голиченкова; составители: А.К. Голиченков, А.А. Воронцова, А.А. Минаева. – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец»», 2005.

#### **Тема 8. Правовая охрана земель в РФ.**

1. Цели и задачи охраны земель.
2. Содержание охраны земель.
3. Экономические, экологические и санитарно-гигиенические требования к охране земель.
4. Правовое обеспечение сохранения, повышения качества и восстановления почвенного плодородия земель.
5. Консервация и рекультивация земель.
6. Особенности правового режима земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.
7. Правовое регулирование мелиорации земель в РФ.

Статья 1 ЗК РФ устанавливает приоритет охраны земли (почвы) как компонента окружающей природной среды 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 природной среде.

Охрана природных ресурсов, и особенно земли, в наши дни находится в ряду важнейших задач государства и общества. Не случайно в Концепции национальной безопасности РФ среди важнейших задач названо обеспечение жизнедеятельности населения в техногенно безопасном и экологически чистом мире. В России, как и в других странах, наблюдается постоянное сокращение земельных ресурсов. Почвенный покров сельскохозяйственных районов России также находится в критическом состоянии, и особенно в европейской части страны. Качественное состояние его постоянно ухудшается.

Ныне действующее земельное законодательство России уделяет особое внимание охране земель. Она традиционно является важнейшей составной частью земельных отношений, регулируемых земельным законодательством. В действующем кодексе четко определены цели (ст.12 ЗК РФ) и содержание (ст.13 ЗК РФ) такой охраны. Кроме того, в экологическом и природноресурсном законодательстве предусмотрены нормы, регулирующие бережное отношение к природным ресурсам, в т.ч. важнейшему из них – земле.

Цели охраны земель имеют довольно специфический характер: они ориентируют участников земельных отношений, с одной стороны, на превентивные меры, направленные на недопущение вредных воздействий хозяйственной деятельности на земельные ресурсы, а с другой, - на обязательные, быстрые и эффективные действия, обеспечивающие устранение последствий негативного воздействия на земельные ресурсы в случаях, когда такое воздействие все же было оказано (ст. 12 ЗК РФ).

В ст.13 (ч.1) ЗК РФ раскрывается содержание охраны земель и предусматриваются достаточно конкретные и полные обязанности собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов в сфере охраны земель. Эти обязанности формировались, изменялись, совершенствовались на протяжении длительного времени. В п.п. 2-8

названной статьи содержатся нормы, предусматривающие конкретные шаги и мероприятия, направленные на охрану земель.

Превентивное значение имеют мероприятия по охране земель, предусмотренные как в ЗК РФ, так и законодательством об охране окружающей среды. В частности, для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ. Для проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

Специальные экологические требования при размещении предприятий, сооружений и иных объектов предусмотрены в ФЗ РФ «Об охране окружающей среды» (гл. 7). Основные санитарно-эпидемиологические требования обеспечения безопасности среды обитания для здоровья человека, в частности требования к планировке и застройке поселений; водным объектам; почвам; содержанию территорий поселений, промышленных площадок, эксплуатации производственных, общественных помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, содержатся в ФЗ РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999.

При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель. Использование плодородного слоя почвы для целей, не связанных с сельским и лесным хозяйством, допускается только в исключительных случаях, при экономической нецелесообразности или отсутствии возможностей использовать его для улучшения земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Особыми способами обеспечения сохранности, увеличения и восстановления плодородия земель являются меры по рекультивации, мелиорации и консервации земель.

Порядок проведения рекультивации земель определен постановлением Правительства РФ «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы» от 23.02.1994 (№ 140) и Основными положениями о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы, утвержденными приказом Минприроды России и Роскомзема от 22.12.1995 № 525/67.

Рекультивация земель – это комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды. Она восстанавливает земли для сельского хозяйства, лесохозяйственных, водохозяйственных, строительных, рекреационных, природоохранных и санитарно-оздоровительных целей. Рекультивации подлежат земли, нарушенные, в частности, при:

- разработке месторождений полезных ископаемых, а также добыче торфа;
- прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, геологоразведочных, испытательных и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;
- ликвидации промышленных, военных, гражданских и иных объектов и сооружений.

Нарушенными признаются земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности.

Мелиорация земель – это коренное улучшение земли путем проведения гидротехнических, культуртехнических, химических, противозерозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий (ст.2 ФЗ РФ «О мелиорации земель»). Она направлена на повышение продуктивности и устойчивости землепользования, обеспечение гарантированного производства сельскохозяйственной продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создание необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирование рациональной структуры земельных угодий. Правовые основы деятельности в области мелиорации земель, полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления по регулированию указанной деятельности, а также права и обязанности граждан, юридических лиц, занимающихся мелиорацией земель и обеспечивающих эффективное использование и охрану мелиорируемых земель, регулируются ФЗ РФ «О мелиорации земель» от 10.01.1996.

Особую тревогу вызывают земельные участки, подвергшиеся радиоактивному и химическому загрязнению. Именно уровень химического загрязнения почв – наиболее устойчивый индикатор экологической обстановки. Поэтому нормы ст.14 ЗК РФ устанавливают четкие ограничения для всех участников земельных отношений в случаях, когда земельные участки имеют превышения предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 27. Ст. 2709

ФЗ РФ от 18.06.01 «О землеустройстве».

ФЗ РФ от 02.01.00 «О государственном земельном кадастре».

ФЗ РФ от 16.07.98 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 10.01.96 «О мелиорации земель» (в ред. от 10.01.03).

ФЗ РФ от 14.03.95 «Об особо охраняемых природных территориях» (в ред. от 30.12.01).

ФЗ РФ от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 03.12.04 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю».

ФЗ РФ от 30.03.1999 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Постановление Правительства РФ от 02.10.2002 № 380 «Об утверждении положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».

Постановление Правительства РФ от 19.11.2002 № 833 «О государственном земельном контроле».

Постановление Правительства РФ от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

Постановление Правительства РФ от 27.02.2004 № 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установления охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов».

Приказ Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ и Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от

22.12.1995 № 525/67 «Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

Постановление Правительства РФ от 04.03.02 № 140 «Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности».

Постановление правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

Закон Амурской области «Об управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в государственной собственности Амурской области» от 17.11.04. № 369-ОЗ // Амурская правда. 2004. № 323-324.

#### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право: Учебник / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская. М.: Проспект, 2003.

Бринчук М.М. Экологическое право: Учебник. М.: Юристъ, 2003.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Волкова Г.А. М.: Изд-во БЕК, 2002.

Гусев Р.К. Земельное право: Учебное пособие. - М.: Юридическая фирма «Контракт», ИНФРА-М, 2002.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2003.

Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи: Учебное пособие.- Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2004.

Попов М. Комментарий к ФЗ РФ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». // Хозяйство и право. 2005. № 3.

### **Тема 9. Защита земельных прав граждан и юридических лиц и порядок разрешения земельных споров.**

1. Законодательство РФ о способах защиты гражданских и иных прав граждан.

2. Понятие и общая характеристика защиты земельных прав граждан и юридических лиц.

3. Защита и гарантии прав собственников, арендаторов земельных участков, землевладельцев и землепользователей.

4. Понятие и причины возникновения земельных споров.

5. Порядок и особенности рассмотрения земельных споров судебными органами.

В ст.12 ГК РФ предусмотрены способы защиты гражданских прав. Часть из перечисленных способов может применяться участниками конкретных правоотношений самостоятельно, часть только судом или государственными органами, осуществляющими защиту гражданских прав в

административном порядке в случаях, предусмотренных законом. Также ряд способов применяется как самостоятельно, так и с помощью суда.

Динамично развивающееся и зачастую противоречивое законодательство в сфере охраны и рационального использования земель вызывает к жизни множество споров, связанных как с оборотом земель, так и с различными вопросами административного характера.

Земельные споры возникают по поводу земли в связи с отказом предоставления земельного участка, его изъятием, ограничением прав на землю, нарушением границ землепользования, самовольным занятием и в других случаях, когда нарушено субъективное право лица. Спор может возникнуть и в связи с тем, что лицо заблуждалось в отношении своего действительного права.

Действующий ЗК РФ также не обошел вниманием вопросы защиты прав на землю (гл.IX). Приведенные положения свидетельствуют о тесном взаимодействии и взаимосуществовании норм гражданского и земельного законодательства. В качестве основных способов защиты земельных прав граждан и юридических лиц закон называет способы и средства, известные гражданскому праву (признание права; восстановление положения, существовавшего до нарушения права на землю; пресечение действий, нарушающих права на землю; признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления; возмещение убытков). Ст.63 ЗК РФ содержит определенные гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Установление вполне конкретной самостоятельной процедуры рассмотрения земельных споров также можно рассматривать как одну из возможностей защиты прав на землю землепользователей.

Государство осуществляет судебную деятельность по разрешению различных споров, в т.ч. и земельных, возникающих в связи с использованием и охраной земель, управлением земельным фондом либо с

имущественными правами на землю. Такие дела разрешаются арбитражными судами и судами общей юрисдикции в соответствии с их подведомственностью и подсудностью.

Земельные споры рассматриваются в судебном порядке посредством искового производства, за исключением споров, по которым необходимо соблюдение обязательного внесудебного (претензионного) порядка, а также споров, переданных третейскому суду.

Земельные споры можно подразделить на следующие группы:

- споры о признании права на земельный участок;
- споры о присуждении исполнения определенного действия в пользу заинтересованного участника земельных правоотношений или воздержания от его исполнения;
- споры об изменении или прекращении земельных правоотношений.

Исковые дела, подведомственные арбитражному суду, рассматриваются арбитражными судами республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов.

Исковые дела, отнесенные к ведению судов общей юрисдикции, рассматривают Верховные суды республик, краевые, областные суды, суды городов федерального значения, суды автономной области и суды автономных округов; мировые судьи; районные суды.

Разрешение земельных дел, подведомственных судам общей юрисдикции, осуществляется в порядке, установленном ГПП РФ, а разрешение земельных дел, подведомственных арбитражным судам, - в порядке, установленном АПК РФ. Порядок искового производства включает несколько стадий:

- предъявление иска;
- подготовка дела к судебному разбирательству;
- судебное разбирательство;
- принятие судом решения по делу.

Заслуживает особого внимания разрешение земельных споров третейскими судами. Государство устанавливает компетенцию и порядок деятельности таких судов. В настоящее время деятельность третейских судов осуществляется в соответствии с ФЗ РФ «О третейских судах в РФ». На разрешение данного судебного органа передаются споры при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения – письменного документа, отражающего согласие сторон на разрешение земельного спора в таком порядке. Решение третейского суда может быть оспорено участвующей в деле стороной в суде общей юрисдикции либо в арбитражном суде, если в третейском соглашении не предусмотрено иное.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Уголовный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 17.01.92 № 168-ФЗ «О прокуратуре».

ФЗ РФ от 14.03.02 № 30-ФЗ «Об органах судейского сообщества в Российской Федерации».

ФЗ РФ от 26.06.92 № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» (с изм. от 14.04.92, 24.12.93, 21.06.95, 17.07.99, 20.06.2000, 15.12.01).

ФКЗ РФ от 28.04.95 № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации».

ФЗ РФ от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах».

ФЗ РФ от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 27. Ст. 2709

Закон Амурской области от 28.03.2000 № 229-ОЗ «О мировых судьях Амурской области».

#### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право: Учебник С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская. М.: Проспект, 2003.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Волкова Г.А. М.: Изд-во БЕК, 2002.

Ханатаев Г. Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ. // Хозяйство и право. 2005. № 7-8.

Дикусар В.М. Земельные споры и их разрешение по законодательству РФ. // Право и экономика. 1995. № 17-18.

Настольная книга судьи по земельным спорам / А.Ф. Ефимов, Н.К. Толчеев; под ред. Н.К. Толчеева. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.

### **Тема 10. Ответственность за земельные правонарушения.**

1. Понятие и сущность земельного правонарушения. Структура земельных правонарушений.
2. Особенности гражданско-правовой ответственности за нарушения земельного законодательства.
3. Особенности административной ответственности за земельные правонарушения.
4. Особенности уголовной ответственности за нарушения земельного законодательства.
5. Особенности дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения.

Земельное законодательство определяет обеспечение рационального использования и охраны земель как одну из главных задач правового регулирования земельных отношений.

Один из основных методов правовой охраны земель – установление юридической ответственности за нарушение земельного законодательства. По определению юридическая ответственность представляет собой систему принудительных мер, применяемых к физическим или юридическим лицам в случае их неправомерного поведения как субъектов права на землю.

Нарушение земельного правопорядка, неисполнение или ненадлежащее исполнение правовых требований отрицательно сказываются на использовании и охране земель. Важнейшим элементом правового обеспечения рационального использования и охраны земель, защиты прав и законных интересов собственников земли, землепользователей, арендаторов является применение правовых средств воздействия, направленных на устранение нарушения земельного законодательства и прекращение его дальнейшего развития, восстановление нарушенного права и привлечение виновных в нарушении к правовой ответственности.

Правовым основанием для применения мер воздействия и привлечения к юридической ответственности является совершение земельного правонарушения, представляющего собой виновное противоправное действие или бездействие.

В обобщенной форме в теории права выделяются следующие свойства правонарушения:

1. Правонарушение всегда деяние (действие или бездействие);
2. Всегда виновное деяние;
3. Деяние общественно опасное, т.е. причиняющее или могущее причинить вред обществу;
4. Деяние, противоречащее нормам права, правопорядку и законности;
5. Деяние, за которое предусматривается юридическая ответственность.

Структура земельного правонарушения состоит из 4-х элементов.

*Субъектами* земельных правонарушений могут выступать граждане, юридические и должностные лица независимо от формы собственности и подчиненности.

В качестве *объектов* земельных правонарушений выступают земельный правопорядок, права и законные интересы собственников, землепользователей, арендаторов.

*Субъективная сторона* земельного правонарушения характеризуется обязательным наличием вины, которая может быть в форме умысла либо в форме небрежности.

*Объективная сторона* земельного правонарушения заключается в противоправности поведения, нарушении требований земельного законодательства (посредством совершения активных действий либо бездействия).

Действующий Земельный кодекс РФ предусматривает уголовную, административную, дисциплинарную и имущественную (гражданско-правовую) ответственность (гл. XIII).

Уголовная ответственность за земельные правонарушения – преступления предусматривается уголовным законом. К уголовно наказуемым деяниям относятся противозаконные действия физических лиц, которые представляют собой повышенную общественную опасность. С этой точки зрения уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает в случаях совершения таких общественно опасных действий, как посягательство на установленный земельный порядок. Уголовный кодекс РФ содержит ряд статей, предусматривающих уголовную ответственность за следующие виды земельных преступлений: регистрация незаконных сделок с землей (ст.170); порча земли (ст.254); нарушение режима заповедников, заказников, национальных парков, памятников природы и др.особо охраняемых государством природных территорий (ст.262).

Административная ответственность наступает за совершение административных правонарушений – противоправных, виновных деяний физического или юридического лица, за которые КоАП РФ или законы субъектов РФ об административных правонарушениях устанавливают административную ответственность. В зависимости от вида правонарушения дела об административных правонарушениях рассматриваются различными органами государственной власти. Судом общей юрисдикции рассматриваются только несколько видов административных правонарушений, составы которых закреплены КоАП РФ, в т.ч. нарушение сроков рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков, нарушение правил охраны полосы отвода автомобильной дороги.

Административные правонарушения, связанные с землей, составы которых закреплен КоАП РФ, можно разделить на три группы:

- 1). Правонарушения в области использования и охраны земель;
- 2). Правонарушения в области охраны собственности на землю;
- 3). Иные правонарушения.

Законодательство РФ предусматривает, что в случае причинения вреда окружающей природной среде, жизни и здоровью граждан, а также имуществу лицо, причинившее вред, должно быть привлечено к имущественной ответственности. Имущественная ответственность заключается в возмещении лицу, чьи права нарушены, причиненных ему убытков – реального ущерба и упущенной выгоды. Под *реальным ущербом* понимаются расходы, которые лицо должно произвести для восстановления нарушенного права, за утрату или повреждение имущества.

Под *упущенной выгодой* понимаются неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

Основным принципом возмещения вреда является полнота возмещенного ущерба, т.е. вред должен быть возмещен в полном объеме. Другое необходимое условие наступления ответственности за причиненный вред – противоправность вредоносных действий.

Достаточно специфическим видом ответственности в сфере земельных правонарушения является дисциплинарная ответственность, т.е. ответственность работника конкретного предприятия за совершение дисциплинарного проступка, когда одновременно нарушены нормы трудового и земельного законодательства. Дисциплинарная ответственность регулируется нормами Трудового кодекса РФ. Виды дисциплинарных взысканий, порядок и условия применения дисциплинарных взысканий предусмотрены в ТК РФ.

Некоторые исследователи в области земельного права и законодательства предлагают выделить в качестве специальной ответственности земельно-правовую. В перечне оснований для прекращения прав на землю законодательство предусматривает возможность принудительного изъятия земельных участков у собственников земли и землепользователей в связи с нарушением ими земельного законодательства. Поскольку прекращение права на землю при таких обстоятельствах носит

характер санкций за неисполнение соответствующими субъектами требований законодательства, правомерно говорить об этой мере как об основном виде юридической ответственности в земельно-правовой сфере. Ее называют *земельно-правовая*. Она состоит в принудительном изъятии земельных участков у собственников земли и землепользователей за совершение ими определенных неправомерных действий или за бездействие, влекущее негативные последствия. Целый ряд норм и ЗК РФ, и ГК РФ свидетельствуют об этом (44-48, 50-51, 54 ЗК; 285 ГК РФ).

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Земельный кодекс РФ.

Уголовный кодекс РФ.

Кодекс об административных правонарушениях РФ.

Трудовой кодекс РФ.

Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ.

Уголовный процессуальный кодекс РФ.

#### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. М.: ИНФРА-М, 2005.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Кузнецов Д. Административная ответственность за земельные правонарушения в свете нормотворчества субъектов РФ. // Хозяйство и право. 2005. № 7.

Садовский П. Проблема компенсации морального вреда в российской судебной практике. // Юридический мир. 2005. № 8.

Гончарова Н.Г. О привлечении юридических лиц к административной ответственности. // Закон. 2005. № 8.

Панкратов И.Ф. Ответственность за нарушение земельного законодательства. // Законодательство и экономика. 1997. № 5-6.

Настольная книга судьи по земельным спорам / А.Ф. Ефимов, Н.К. Толчеев; под ред. Н.К. Толчеева. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.

### ***Особенная часть***

#### **Тема 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Состав земель сельскохозяйственного назначения.
2. Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения и их правомочия.
3. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

4. Крестьянские (фермерские) хозяйства как участники земельных отношений.
5. Личные подсобные хозяйства граждан.

Земли сельскохозяйственного назначения – вторая по площади категория земель единого земельного фонда страны, которые занимают более 39% всей территории России и имеют особую значимость в народном хозяйстве страны, поскольку служат главным средством производства сельскохозяйственной продукции. Этим и объясняется то обстоятельство, что для них установлен особый режим охраны и использования.

До земельной реформы сельскохозяйственное землепользование в стране характеризовалось деятельностью крупных аграрных кооперативных и государственных хозяйств (колхозов, совхозов и др.), основанных на государственной собственности на землю. Они были главными производителями сельскохозяйственной продукции.

Начавшаяся в 1991 году земельная реформа существенно изменила организационно-хозяйственную структуру аграрного сектора. Наряду с государственной была введена частная форма собственности на землю. В процессе реорганизации колхозов и совхозов на их базе была создана система коммерческих сельскохозяйственных предприятий (товариществ, акционерных обществ, производственных кооперативов). Значительная часть земель перешла к индивидуальным предпринимательским структурам (крестьянским хозяйствам, личным подсобным хозяйствам и т.д.). Появилось множество мелких хозяйств.

Определение земель сельскохозяйственного назначения приведено в ст.77 ЗК РФ.

Основную часть земель данной категории составляют сельскохозяйственные угодья – плодородные земли, используемые непосредственно для производства сельскохозяйственной продукции. К ним относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и т.п.

Сельскохозяйственные угодья как наиболее ценные имеют приоритет в использовании и подлежат особой защите. Важное значение угодий определяется их плодородием. Плодородие земель сельскохозяйственного назначения – способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай.

Однако производство сельскохозяйственной продукции невозможно без внутрихозяйственных дорог, коммуникаций, а охрана сельскохозяйственных угодий – без защитной древесно-кустарниковой растительности, которая охраняет почвы от вредного воздействия ветра, воды, вызывающих эрозию почв, от воздействия иных негативных природных и антропогенных явлений.

Для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции необходимы здания, строения или сооружения. Соответственно, земельные участки, занятые такими объектами недвижимости, также предназначены для нужд сельского хозяйства и должны относиться к этой категории земель. Кроме того, допускается временное использование земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с производством сельскохозяйственной продукции, - для строительства линейных сооружений (трубопроводов, линий электропередач и пр.). После возведения соответствующих объектов земли вновь используются в соответствии с их целевым назначением. Обязательным условием такого использования является наличие утвержденного проекта рекультивации.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота создан *фонд перераспределения земель*, который находится в государственной собственности субъекта РФ (ст.80 ЗК РФ). Состав земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, из

которых формируется фонд перераспределения земель, определен в п.2 ст.80 ЗК РФ крайне ограниченно. Для включения земельных участков в состав фонда перераспределения земель по нормам этой статьи требуется три условия: 1) добровольный отказ от участка; 2) принадлежность участков к составу недвижимого имущества, в отношении которого отсутствуют наследники; 3) принудительное изъятие участков в случаях, предусмотренных Кодексом и федеральными законами.

Особенности использования земель данной категории, а также субъектный состав лиц, имеющих права на земли данной категории, приведены в ст.78 ЗК РФ.

Земельным законодательством установлены ограничения на перевод земель сельскохозяйственных угодий в другие категории. Так, не допускается перевод в другие категории наиболее ценных земель сельскохозяйственных угодий – кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). Данный запрет распространяется также на перевод особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в т.ч. используемых опытно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций и учебно-опытными подразделениями вузов, включенные в соответствии с законодательством субъекта РФ в перечень земель, использование которых для иных целей не допускается.

Особенности оборота сельскохозяйственных угодий, установленные ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», заключаются в ограничении субъектов и объектов гражданско-правового оборота, а также установлении особенностей совершения отдельных видов сделок с земельными участками сельскохозяйственных угодий. В отношении субъектов, участвующих в обороте земельных участков сельскохозяйственных угодий, установлены ограничения в ст. 3 названного закона. Ограничения объектов гражданско-правового оборота установлены в ст.4 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В ст.ст.

8-10 названного закона установлены особенности совершения сделок с земельными участками сельскохозяйственных угодий.

В 1990 году в РСФСР был принят Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», который положил начало кодификации российского законодательства о частном предпринимательстве на селе. Ему с самого начала отводилась значительная роль в радикальном изменении структуры земельной собственности, формировании новых сельскохозяйственных предприятий, основанных на частной собственности и демократических принципах рыночной экономики. Принятый в 2003 году новый Федеральный Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» обновил правовой статус этой самостоятельной организационно-правовой формы аграрного предпринимательства граждан, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих предпринимательскую деятельность на собственной или арендованной земле.

Земельные участки для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться из земель сельскохозяйственного назначения, а для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности крестьянского хозяйства, – и из земель иных категорий.

В земельном законодательстве последнего времени возрастает роль и значение гражданско-правовых сделок с земельными участками как важнейших правоустанавливающих юридических фактов. Эта тенденция нашла отражение и в Федеральном законе «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», который особо среди гражданско-правовых сделок с земельными участками выделяет договор купли-продажи или договор аренды земельных участков как два наиболее важных и широко распространенных гражданско-правовых и земельно-правовых обязательств КФХ.

Широко распространенной формой хозяйственной и предпринимательской деятельности сельского населения наряду с КФХ является личное подсобное хозяйство (ЛПХ). Оно может осуществляться на

участках земли, предоставленных, приобретенных или полученных в собственность, пожизненное наследуемое владение или пользование граждан, занятых садоводством, овощеводством, цветоводством, виноградарством, пчеловодством или другой сельскохозяйственной деятельностью.

Правовой режим земельного участка, предоставленного для ЛПХ, установлен ФЗ РФ «О личном подсобном хозяйстве» (2003 г.) и допускает использование земель сельскохозяйственного назначения исключительно для производства сельскохозяйственной продукции, не являющегося предпринимательской деятельностью, без права возведения зданий и строений. Для ведения ЛПХ земельные участки предоставляются гражданам, которые используют их совместно с лицами, проживающими с ними, для производства и переработки сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения их личных потребностей. На землях сельскохозяйственного назначения находится только одна часть личного подсобного хозяйства – полевая, другая часть – приусадебная – находится в черте поселения.

Органы местного самоуправления устанавливают предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения ЛПХ.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный Кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

ФЗ РФ от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ФЗ РФ от 16.07.1998 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 10.01.03).

ФЗ РФ от 11.06.03 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

ФЗ РФ от 07.07.03 «О личном подсобном хозяйстве».

ФЗ РФ от 08.12.95 «О сельскохозяйственной кооперации».

ФЗ РФ от 15.04.98 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в ред. от 08.12.03).

ФЗ РФ от 10.01.96 «О мелиорации земель» (в ред. от 10.01.03).

ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю».

ФЗ РФ от 10.01.02 «Об охране окружающей среды».

Постановление Правительства РФ от 02.10.2002 № 380 «Об утверждении положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».

Постановление Правительства РФ от 19.11.2002 № 833 «О государственном земельном контроле».

Постановление Правительства РФ от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

Постановление Правительства РФ от 27.02.2004 № 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установления охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов».

Постановление Правительства РФ от 22.04.02 № 261 «О методике определения сопоставимой по кадастровой стоимости площади сельскохозяйственных угодий».

Постановление Правительства РФ от 07.05.02 № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

Постановление Правительства РФ от 19.08.04 № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости».

Приказ Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ и Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 22.12.1995 № 525/67 «Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

Закон Амурской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области» от 11.12.2003 № 278-ОЗ.

Закон Амурской области «О внесении изменений в Закон Амурской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории амурской области» от 04.05.2006 № 176-ОЗ.

#### Литература

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2005.

Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. Боголюбова С.А. – М.: Юстицинформ, 2006.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.02.96 № С5-7/ОЗ-121 «О некоторых положениях Федерального закона «О мелиорации земель»».

Мороз Л.М. О различиях в правовом статусе крестьянского и фермерского хозяйства. // Государство и право. 1994. № 8-9.

Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. 1998. № 4.

Краюшкина Е.Г. Правовое обеспечение восстановления нарушенных земель // Журнал российского права. 2001. № 12.

Ильин А.В. К вопросу о залоге земель сельскохозяйственного назначения // Государство и право. 2004. № 5.

Павлова Э.И. Зарубежный опыт правового регулирования аренды сельскохозяйственных земель // Государство и право. 2002. № 12.

Гимолеев Р. Особенности залога земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2004. № 11.

Ильюшихин И. Комментарий к ФЗ от 18.07.2005 № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» // Право и экономика. 2005. № 10-11.

### ***Тема 12. Правовой режим земель поселений.***

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель поселений. Виды и состав земель.
2. Особенности государственного управления землепользованием в поселениях:
  - а) выдача разрешений на строительство объектов недвижимости;
  - б) ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в РФ;

- в) планирование развития территории РФ, субъектов РФ, городских и сельских поселений, других муниципальных образований.
- 3. Зонирование территорий в поселениях. Градостроительный кодекс РФ (2004 г.) о зонировании территорий поселений.
- 4. Застройка земель поселений. Ограничения в использовании земель поселений.
- 5. Правовое положение закрытых административно-территориальных образований и условия использования их земель.

В соответствии с действующим законодательством землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки, развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий (ст.83 ЗК РФ).

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения по использованию и охране земель поселений, градостроительной деятельности являются Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, федеральные законы, принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ и в пределах своих полномочий органов местного самоуправления.

Основное целевое назначение земель поселений в том, что они служат территориальным операционным базисом для размещения жилых, производственных, социально-культурных зданий, сооружений и объектов, предназначенных для удовлетворения потребностей населения. Поэтому ценность этих земель определяется по иным критериям, нежели плодородие почв, и зависит от месторасположения участка, его рельефа, грунтов основания, возможности просадки грунта, возможности свободного доступа на участок, обеспеченности его коммуникациями и т.п.

Земли поселений отграничиваются от других земель линией, называемой городской (поселковой) чертой или чертой сельского населенного пункта (ст.84 ЗК РФ). Вопрос о местоположении городской (поселковой)

черты решается органом власти субъекта РФ либо по определенному им порядку.

В ФЗ РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» даны определения понятий сельское поселение и городское поселение. Все поселения, за исключением городских округов, а также возникающие на поселениях с низкой плотностью населения межселенные территории, входят в состав муниципальных районов. Территорию поселения, как правило, составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения. В состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения.

Правовой режим земель поселений тесно связан с зонированием их территорий. Оно представляет собой деление на зоны, характеризующиеся наличием достаточной совокупности градостроительных условий, требуемых для конкретного вида градостроительного использования (ч.2 ст.83 ЗК РФ).

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте зонирования.

Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки). Правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (ст.1 Градостроительного кодекса - ГСК РФ). Под *градостроительным регламентом* понимается совокупность установленных

правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях.

В соответствии со ст.30 ГСК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планирования территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в т.ч. путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Руководствуясь градостроительным регламентом, земли поселений делят на следующие территориальные зоны (ст.85 ЗК РФ):

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;

- иные территориальные зоны.

В связи с различием целевого назначения перечисленные виды земель имеют существенные различия и в правовом режиме.

Управление землями поселений носит комплексный характер: оно осуществляется в тесном взаимодействии органов государственной власти с органами местного самоуправления (органов общей компетенции), с одной стороны, и специальных органов (органов специальной компетенции), каковыми являются органы архитектуры и градостроительства всех уровней (федерального, регионального и местного), - с другой.

Изъятием земельных участков у собственников земли и землепользователей и предоставлением их для различных целей занимаются органы местного самоуправления поселений путем принятия административных распорядительных актов (решений, постановлений), в которых содержатся основные условия передачи этих земель. Градостроительные требования к использованию земельных участков определяются документацией о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и об их застройке, а также правилами застройки. Одной из наиболее значительных функций управления землями населенных пунктов служит градостроительное планирование территории поселений и их застройки. Оно осуществляется посредством разработки градостроительной документации на трех уровнях: *федеральная градостроительная документация, градостроительная документация субъектов РФ и градостроительная документация городских и сельских поселений и других муниципальных образований.*

Общий порядок изъятия и предоставления земель поселений регулируется нормами федерального законодательства (ст.ст. 30-34 ЗК РФ). Полномочны принимать решения об изъятии или выделении земельных участков органы местного самоуправления.

Земельные участки предоставляются на праве собственности, бессрочного пользования, аренды или безвозмездного срочного пользования.

Чаще всего применяются две последние формы права на землю: временное пользование – на период строительства объекта, аренда земли – для хозяйственной эксплуатации участка. Индивидуальное жилищное строительство, а также ведение личного подсобного хозяйства (в мелких населенных пунктах) требует передачи участка в собственность по нормам, устанавливаемым органом местного самоуправления. При предоставлении земельных участков в собственность или в аренду органы местного самоуправления вправе объявлять конкурсы или аукционы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Для крупных городов большое экологическое значение имеют пригородные зоны. Под ними в соответствии с п.1 ст.86 ЗК РФ понимаются земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений. Территорию пригородной зоны города составляют земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города (территория резерва для развития поселения), 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. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного использования, зоны отдыха населения, резервные земли для развития поселений. В них также выделяются и зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции.

Достаточно специфическим субъектом земельных правоотношений являются *закрытые административно-территориальные образования (ЗАТО)*. Впервые на законодательном уровне в 1992 году были определены основные элементы правового режима земель ЗАТО. Земли ЗАТО находятся в ведении органов местного самоуправления данного административно-

территориального образования. В ЗАТО по согласованию с местной администрацией может устанавливаться особый режим использования земель.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Градостроительный кодекс РФ.

Жилищный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 29.12.04 «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

ФЗ РФ от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

ФЗ РФ от 21.07.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ РФ от 21.12.04 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

ФЗ РФ от 17.11.95 «Об архитектурной деятельности в РФ» (в ред от 10.01.03).

Закон РФ от 14.07.92 «О закрытом административно-территориальном образовании».

ФЗ РФ от 15.06.96 (в ред. от 21.03.02) «О товариществах собственников жилья».

ФЗ РФ от 15.04.98 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в ред. от 08.12.03).

ФЗ РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю».

ФЗ РФ от 10.01.02 «Об охране окружающей среды».

ФЗ РФ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» ( в ред. ФЗ от 28.12.04).

Постановление Правительства РФ от 27.12.2000 № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации».

Постановление Правительства РФ от 11.03.99 № 271 «Об утверждении Положения о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в РФ».

Постановление Правительства РФ от 02.02.96 № 105 «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений».

Постановление Правительства РФ от 26.09.97 № 1223 «Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах».

Постановление Правительства РФ от 11.11.02 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

#### Литература

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Волкова Г.А. М.: Изд-во БЕК, 2002.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Ханатаев Г. Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ.// Хозяйство и право. 2005. № 7-8.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2003.

Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи: Учебное пособие.- Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2004.

Попов М. Комментарий к ФЗ РФ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»././ Хозяйство и право. 2005. № 3.

**Тема 13. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Горное право.**

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель промышленности и иного специального назначения. Субъекты прав на земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения.

2. Особенности правового режима земель промышленности.

3. Правовой режим земель энергетики.

4. Особенности правового режима земель транспорта.

5. Особенности правового режима земель обороны и безопасности.

6. Особенности правового режима земель для пользования недрами.

К землям промышленности, транспорта и иного специального назначения относятся земли, расположенные за чертой поселений и предоставленные в установленном порядке предприятиям, организациям,

учреждениям и гражданам в пользование или приобретенные ими в собственность или аренду для обеспечения деятельности организаций и объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и осуществления иных специальных задач (ст.87 ЗК РФ).

Земли промышленности и иного назначения выделяются в соответствии с действующим законодательством в качестве самостоятельной категории земли в составе земельного фонда РФ. От других категорий они отличаются по своему основному целевому назначению, которое и отражается в наименованиях видов этих земель.

Земли промышленности, транспорта и иного назначения, занятые федеральными объектами (информатики, связи, энергетики, путей сообщения, обороны и пр.), являются федеральной собственностью; занятые объектами субъектов РФ или муниципальными объектами, относятся к собственности субъектов или муниципальной собственности.

Главная отличительная черта правового режима земель данной категории заключается в том, что их основное целевое назначение – служить пространственным базисом для размещения объектов и сооружений различного хозяйственного и специального назначения. Отсюда вытекают и соответствующие требования к этим землям как с точки зрения их размеров, так и с точки зрения особенностей их качественного состояния и хозяйственного использования.

Другая особенность правового режима этих земель связана с вредоносным характером производственной деятельности расположенных на них предприятий, что во многих случаях требует создания специальных защитных конструкций. В качестве таковых чаще всего используются пространственные разрывы (*защитные зоны*), занятые многолетними насаждениями, в пределах которых устанавливается особый режим использования земель, позволяющий нейтрализовать или существенно ослабить вредоносное воздействие этих предприятий на окружающую среду.

В то же время многие из промышленных объектов, особенно линейные сооружения (дороги, электрические линии, линии связи и др.), сами нуждаются в охране и защите от стороннего воздействия (от снежных заносов, оползней, неустойчивости грунтов). С этой целью создаются специальные *охранные зоны*, размеры, содержание и характер которых определяются особенностями и потребностями охраняемых объектов.

Земельные участки, включенные в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Порядок использования земель этой категории регулируется во многом специальными нормативными актами: отраслевыми уставами, положениями, а также целенаправленными специальными постановлениями Правительства РФ. Значительная их часть не обновлялась в процессе земельной реформы и продолжает действовать в той части, в которой они не противоречат действующему законодательству. В отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, особенности и порядок их использования определяются органами исполнительной власти субъектов РФ; в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности – органами местного самоуправления.

Субъектами прав на земли промышленности и иного специального назначения являются как юридические лица, так и граждане. Закон установил, что данные предоставляются предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них специальных задач. В то же время, неиспользуемые земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения могут передаваться во временное пользование не только юридическим лицам, но и гражданам.

К объектам прав на земли данной категории относятся земельные участки, отделенные на местности от иных категорий земель при помощи границ.

В п.1 ст.88 ЗК РФ приведено понятие земель промышленности. Права на данные земельные участки возникают у участников земельных правоотношений на основании ЗК РФ, федеральных законов и законов субъектов РФ. В состав земель промышленности могут включаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земельных участков.

Особенностью правового режима земель промышленности является строгое нормирование размеров земельных участков, предоставляемых для использования их в указанных целях. Размеры таких участков определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. В случае приватизации предприятий размер выкупаемого или предоставляемого участка устанавливается по материалам отвода земель на момент строительства объекта. При предоставлении участка должно соблюдаться требование законодательства об охране земель: предоставляться должны прежде всего земли, не пригодные для сельскохозяйственных целей, а при отсутствии такой возможности – сельскохозяйственные угодья худшего качества.

Земельные участки промышленных предприятий предназначены для размещения производственных зданий, цехов, внутризаводских коммуникаций, подъездных путей, складских помещений и др. строений и сооружений, необходимых для организации производственной деятельности. Часть участка занята административными и культурно-бытовыми зданиями. При этом субъектом права землепользования является само предприятие. Оно отвечает за состояние и использование земельных участков.

Одновременно с предоставлением участка под объект промышленности решается вопрос о выделении охранной зоны. Необходимость и размеры ее определяются проектом или специальным административным актом.

Права и обязанности промышленных предприятий, как субъектов прав на землю, имеют общий для всех собственников и несобственников характер и закреплены в ст.ст. 40-42 ЗК РФ.

В правовом режим земельных участков, предоставленных для нужд энергетики, также выделяются некоторые особенности (ст.89 ЗК РФ). Эти земельные участки заняты для размещения гидроэлектростанций, атомных станций и ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и др.электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. На их территории располагаются воздушные линии электропередачи, наземные сооружения кабельных линий электропередачи, подстанции, распределительные пункты, другие сооружения и объекты энергетики. Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики, а также в целях безопасности устанавливаются охранные зоны электрических сетей.

Предприятиям энергетики могут предоставляться земельные участки в постоянное и во временное пользование – безвозмездно.

Земельные участки используются при эксплуатации, содержании, строительстве, ремонте, реконструкции, усовершенствовании и развитии сооружений, устройств и других объектов транспорта.

Порядок пользования земельными участками, предоставленными предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, морского, внутреннего водного, автомобильного, воздушного и трубопроводного транспорта, регулируется ст.90 ЗК РФ и нормативными правовыми актами, изданными по вопросам деятельности различных видов транспорта.

Размеры участков определяются по действующим нормам или типовым проектам строительства соответствующих объектов. Если же норм нет, а использовать типовые проекты невозможно (ввиду инженерно-технических, климатических и иных особенностей, специфики рельефа или самого объекта

строительства), размеры определяются проектно-сметной документацией. Отвод осуществляется с учетом очередности освоения участков.

На период строительства, реконструкции или ремонта своих сооружений предприятия вправе получать участки во временное пользование.

Земельные участки предоставляются, как правило, бессрочно. На территории поселений объекты транспорта размещаются только с согласия соответствующих местных администраций.

Нормальная эксплуатация, а также безопасность объектов транспорта обеспечивается установлением охранных зон, размер и режим которых зависит от вида транспорта и определяется соответствующими нормами или проектно-сметной документацией. Земли этих зон остаются у землевладельцев, но имеют особый режим, о котором их обязано письменно известить соответствующее транспортное предприятие.

Согласно ст.93 ЗК РФ в целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

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

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

- создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и пр.).

Правовой режим использования земельных участков, помимо ЗК РФ, определяется нормами специального законодательства об обороне и безопасности.

Исполнительные органы государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ, могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в

аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном ЗК РФ. Так, в целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам ВС РФ, пограничных войск ФПС РФ, других войск, воинских формирований и органов на земельных участках иного целевого назначения могут устанавливаться *запретные зоны*.

Отношения по недропользованию тесно связаны с земельными отношениями, которые в этом случае образуют особую группу отношений, имеющих свою специфику регулирования.

Недра наряду с землей, водами и лесной растительностью недра считаются самостоятельным объектом окружающей природной среды, хотя и находятся во взаимной зависимости с ними в общей системе природопользования. В то же время недра представляют собой часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, и поэтому не входят в понятие земли как земной поверхности.

Все полезные ископаемые подразделяются на два вида: общераспространенные и необщераспространенные. Такое разграничение полезных ископаемых служит юридическим основанием для существенных различий в правовом режиме участков недр ( в порядке предоставления участков, в праве пользования ими, в порядке регулирования иных отношений по недропользованию). Разработка общераспространенных полезных ископаемых может быть промышленной и непромышленной.

Субъектами права пользования участками в горнодобывающей промышленности выступают отдельные предприятия или граждане, а объектами – участки, предоставленные для горных разработок, т.е. для производства раскопок и извлечения полезных ископаемых, их складирования и хранения, для возведения необходимых для этого построек и сооружений, а также для других нужд, связанных с обслуживанием горного дела.

Недра могут передаваться в бессрочное или срочное пользование для геологического изучения; добычи полезных ископаемых; для строительства и эксплуатации подземных сооружений; для образования особо охраняемых геологических объектов и др. целей. Недра предоставляются в пользование на основании специального документа – *лицензии*. Она представляет собой документ, удостоверяющий право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной целью и в течение установленного срока. Допускается выдача лицензий на несколько видов недропользования одновременно.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Водный кодекс РФ.

Лесной кодекс РФ.

Воздушный кодекс РФ (19.03.97).

Кодекс внутреннего водного транспорта РФ (07.03.01).

ФЗ РФ от 10.01.03 «О железнодорожном транспорте в РФ».

ФЗ РФ от 27.02.03 «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта».

ФЗ РФ от 31.05.96 «Об обороне» (в ред. от 29.06.04).

ФЗ РФ от 01.04.93 «О государственной границе РФ» (в ред. от 29.06.04).

Закон РФ от 21.02.92 «О недрах» (в ред. от 03.03.95, 29.05.02, 06.06.03, 29.06.04).

ФЗ РФ от 21.12.94 «О пожарной безопасности» (в ред. от 10.01.03).

ФЗ РФ от 09.01.96 «О радиационной безопасности».

ФЗ РФ от 21.07.97 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

ФЗ РФ от 21.07.97 «О безопасности гидротехнических сооружений».

ФЗ РФ от 30.11.95 «О континентальном шельфе РФ».

ФЗ РФ от 31.07.98 «О внутренних морских водах, территориальном море и прилежащей зоне РФ».

ФЗ РФ от 17.12.98 «Об исключительной экономической зоне РФ».

ФЗ РФ от 17.07.99 «О почтовой связи».

ФЗ РФ от 19.07.98 «О гидрометеорологической службе».

ФЗ РФ от 31.03.99 «О газоснабжении в РФ».

ФЗ РФ от 07.07.03 «О связи».

Постановление Правительства РФ от 09.06.95 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ».

Постановление Правительства РФ от 01.12.98 № 1420 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей».

Постановление Правительства РФ от 11.08.03 № 486 «Об утверждении правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети».

Приказ МПС РФ от 15.05.99 № 26Ц «Об утверждении положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог».

#### Литература

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Земельное право: Учебник / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская. М.: Проспект, 2003.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Новое в земельном законодательстве. Вып.2: сб. офиц. Текстов и док. – М.: Омега-Л, 2006.

Бесплатное приобретение прав на земельные участки /Оглоблина О.М. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. Боголюбова С.А. №-е изд., перераб. и доп. – М.: Юстицинформ, 2006.

#### **Тема 14. Правовой режим земель, принадлежащих гражданам**

1. Особенности правового режима земель, принадлежащих гражданам.  
Цели землепользования граждан.

2. Законодательство РФ о правах граждан на земельные участки. Виды прав граждан на земельные участки.

3. Основания возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки.

4. Служебные земельные наделы.

5. Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и других целей.

Под землями граждан понимаются земли, права на которые возникли у граждан по основаниям, предусмотренным действующим земельным законодательством. Но это определение достаточно условное.

Особенностью данных земель состоит в том, что в отличие от других категорий земель они выделяются не по основному целевому назначению, а по субъекту прав на земли.

Право земельной собственности и землепользования граждан – категория комплексная и очень обширная. Она может иметь место на землях любых целевых категорий. Но с точки зрения конкретного целевого назначения и разрешенного использования выделяемых гражданам земельных участков право можно подразделить на два вида: право граждан на землю в городах и иных поселениях и право граждан на землю в сельской местности. В первом случае целевое назначение предоставляемых гражданам земельных участков не связано прямо с производством сельскохозяйственной продукции, их основное целевое назначение – удовлетворение жилищных и иных бытовых и культурных нужд населения. В другом случае – целевое назначение предоставляемых гражданам земельных участков в подавляющем большинстве имеет прямое назначение – производство сельскохозяйственной продукции, а в связи с этим – и как место проживания граждан.

Субъектами земельных правоотношений являются физические лица, т.е. граждане РФ, а также иностранные граждане и лица без гражданства в той мере, в какой это допускает законодательство. В настоящее время в соответствии со ст.15 ЗК РФ иностранные граждане и лица без гражданства не могут обладать земельными участками на праве собственности только на приграничных территориях и на иных особо установленных территориях РФ, перечень которых устанавливается Президентом РФ. Право иностранных граждан на аренду и безвозмездное срочное пользование земельными участками не ограничено.

Права граждан на земельный участок возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а именно:

- 1) из договоров и иных сделок с землей, предусмотренных законом;
- 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренных законом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей;
- 3) вследствие иных действий граждан, с которыми закон связывает возникновение прав на земельный участок.

Основания прекращения прав граждан на землю можно подразделить на следующие группы:

- А) события;
- Б) правомерные действия субъектов прав на землю, прямо направленные на прекращение этих прав;
- В) правомерные действия субъектов прав на землю, не направленные на прекращение этих прав, но с которыми прекращение прав связывает закон;
- Г) правомерные действия третьих лиц по отношению к субъектам прав на землю;
- Д) неправомерные действия субъектов прав на землю.

Граждане могут создавать объединения, чаще всего в форме товариществ или кооперативов (садоводческие, огороднические, дачные, жилищно- и гаражно-строительные и т.п.), которые сами по себе выступают

как некоммерческие организации с правами юридических лиц. Граждане, будучи членами этих объединений, являются участниками определенных земельных правоотношений.

Право граждан на земельный участок в общем случае не ставится в зависимость от места и характера трудовой деятельности граждан или места их проживания.

Законодательством установлены различные виды права граждан на землю: это может быть право собственности и право пользования земельными участками. Допускается собственность индивидуальная и общая (коллективная). Общая собственность подразделяется на общую совместную и общую долевую. Право пользования граждан земельным участком носит срочный характер и может быть как краткосрочным, так и долгосрочным.

Независимо от формы права граждан на землю оно всегда имеет целевой характер. Земельный участок гражданину может быть предоставлен для одной из следующих установленных законом целей, которые в законодательстве называются видами разрешенного использования:

- для ведения КФХ;
- для ведения ЛПХ;
- для коллективного или индивидуального садоводства (огородничества, животноводства);
- для индивидуального или коллективного жилищного, дачного, гаражного строительства;
- для сенокосения или выпаса скота.

В современном земельном законодательстве Российской Федерации выделяется достаточное количество нормативно-правовых актов, регламентирующих права граждан на землю. В первую очередь это Конституция РФ, провозгласившая право частной собственности граждан и юридических лиц на землю.

Целый ряд федеральных законов развили положения Конституции:

«О личном подсобном хозяйстве», «О товариществах собственников жилья», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ (2005), «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

С введением частной собственности на землю и развитием рыночных отношений встал вопрос о развитии частной предпринимательской деятельности в сфере сельскохозяйственного производства. Был определен курс на создание фермерского сектора в аграрной экономике страны. Правовые основы формирования крестьянских хозяйств как субъектов права на землю были заложены в Законе РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22.11.1990. В настоящий момент правовое положение КФХ регулируется нормами ФЗ РФ от 11.06.03 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и соответствующими положениями ГК РФ (частично).

*Крестьянское (фермерское) хозяйство* – объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии. Главой крестьянского (фермерского) хозяйства вправе быть дееспособный гражданин, достигший совершеннолетнего возраста.

Имущество крестьянского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности (ст.257 ГК РФ), если договором или уставом не предусмотрено иное, которым оно отвечает по своим обязательствам. Согласно действующему закону земельный участок может входить в состав имущества фермерского хозяйства. Земельные участки для создания КФХ и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться из

земель сельскохозяйственного назначения, а для строительства зданий, сооружений и строений, необходимых для осуществления деятельности КФХ, - и из земель иных категорий. Порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания КФХ и осуществления его деятельности, установлен ФЗ РФ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (ст.12).

Соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства, определяется порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, в т.ч. земельным участком. В интересах фермерского хозяйства распоряжение его имуществом осуществляется главой хозяйства.

Раздел земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства производится только в случае прекращения КФХ, например, в связи с выходом из него всех его членов. При выходе одного из членов крестьянского хозяйства земельный участок разделу не подлежит; вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности.

По соглашению между членами крестьянского хозяйства часть земельного участка может быть на общих основаниях, установленных законом, продана, обменена, сдана в аренду и т.д.

Каждый член крестьянского хозяйства может также завещать причитающуюся ему долю земельного участка любому лицу. Однако, в соответствии со ст.1179 ГК РФ, если наследник умершего члена КФХ сам членом этого хозяйства не является, он имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в имуществе, находящемся в общей совместной собственности членов хозяйства.

*Личное подсобное хозяйство* – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, осуществляемая единолично гражданином или гражданином совместно с членами его семьи, в целях удовлетворения личных

потребностей. Право на ведение ЛПХ возникает с момента государственной регистрации прав на земельный участок, предоставленный или приобретенный гражданином для этих целей.

Право на приобретение земельного участка для ведения ЛПХ имеют в первую очередь граждане, зарегистрированные по месту постоянного проживания в сельских поселениях. Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения ЛПХ предоставляются при наличии свободных земельных участков (ст.3 ФЗ РФ от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»). Для ведения ЛПХ могут быть предоставлены земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок) (ст. 4 ФЗ РФ). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Садоводство, огородничество и дачное хозяйство – одни из наиболее распространенных видов землепользования граждан. Особенность этого вида права на землю состоит в том, что подавляющее большинство его субъектов – граждане, проживающие в городах и поселках городского типа.

*Садоводство* – форма непредпринимательской деятельности по выращиванию плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, осуществляемая на земельном участке, предоставленном гражданину или приобретенном им для ведения садоводства и отдыха. Садовый участок предоставляется гражданину с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания, хозяйственных строений, сооружений (ФЗ РФ от 15.04.98 № 66-ФЗ «О

садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

*Огородничество* – форма непредпринимательской деятельности по выращиванию ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, осуществляемая на земельном участке, предоставленном гражданину или приобретенном им для ведения огородничества. Огородный земельный участок может быть предоставлен гражданину с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории.

*Дачное хозяйство* – форма непредпринимательской деятельности, осуществляемая на земельном участке, предоставленном гражданину или приобретенном им для отдыха. Данный земельный участок может быть предоставлен гражданину на следующих условиях:

- с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

- с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Садоводческие, огороднические и дачные объединения граждан создаются по месту их проживания решением самих граждан и органов местного самоуправления. Закон допускает возможность ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке. Садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан разрешено участвовать в ассоциациях (союзах).

Действующий ФЗ РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» выделяет особенности

приватизации таких земельных участков. Установлено, что садоводам, огородникам, дачникам и их некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, не может быть отказано в приватизации данных земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность.

Достаточно своеобразным объектом правового регулирования отношений срочного пользования является предоставление земельных участков в виде *служебных наделов* из земель, предоставленных предприятиям и организациям отдельных отраслей экономики (ч.2 ст.24 ЗК РФ).

Служебные участки предоставляются работникам отдельных отраслей экономики. Они предоставляются на время установления трудовых отношений на основании заявления работника по решению соответствующей организации из числа принадлежащих ей земельных участков.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в ст.ст. 40 и 42 ЗК.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Градостроительный кодекс РФ.

Жилищный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 29.12.04 «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

ФЗ РФ от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

ФЗ РФ от 21.07.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФЗ РФ от 15.04.98 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в ред. от 08.12.03).

ФЗ РФ от 07.07.03 «О личном подсобном хозяйстве».

ФЗ РФ от 15.06.96 «О товариществах собственников жилья».

ФЗ РФ от 11.06.03 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

ФЗ РФ от 21.12.01 «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Постановление Совета Министров РСФСР от 20.03.65 № 369 «О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности и охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог, речного флота».

#### Литература

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации / Под ред. М.В. Бархатова. М., 2002.

Комментарий к Закону о государственном земельном кадастре / Отв. ред. Е.А. Галиновская. М., 2003.

Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В 3 т. Т.3. / Под ред. В.А. Томсинова. М., 2003.

Ханатаев Г. Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ. // Хозяйство и право. 2005. № 7-8.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2003.

Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи: Учебное пособие.- Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2004.

Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М., 2001.

Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М., 1999.

Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. М., 2002.

Волков Г.А. Комментарий к ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Хозяйство и право. 2003. № 5.

Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. 2002. № 10.

Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10.

Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (Материалы конференции) // Государство и право. 2002. № 9.

Лисина Л.Н. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений // Законодательство и экономика. 2002. № 11.

Чубуков Г.В. земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. 1995. № 5.

Эйриян Г. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение // Хозяйство и право. 2004. № 10.

Ялбулганов А.А. Арендная плата за землю // Гражданин и право. 2000. № 3.

### **Тема 15. Правовой режим земель особо охраняемых территорий .**

1. Законодательство РФ об особо охраняемых территориях и объектах. Понятие и общая характеристика правового положения особо охраняемых территорий и объектов.

2. Состав земель особо охраняемых территорий и объектов. Особенности правового режима земель особо охраняемых территорий и объектов.

3. Земли особо охраняемых природных территорий.

4. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

5. Земли природоохранного назначения.

6. Земли рекреационного и историко-культурного назначения.

Это достаточно новая категория земель, выделяемая в составе земельного фонда России. Ранее земли подобной категории рассматривались как составные части земель специального назначения, затем земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения. В Земельном кодексе РСФСР (1991 г.) данные земли впервые были выделены в самостоятельную категорию земельного фонда.

Правовое регулирование особо охраняемых территорий осуществляется нормами гл.17 Земельного кодекс РФ. Согласно ст.94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий относятся те земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изымаются в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых устанавливается особый правовой режим.

В состав земель особо охраняемых территорий включаются особо охраняемые природные территории, в т.ч. такие, как лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного назначения; земельные участки рекреационного назначения; земли историко-культурного назначения; иные особо ценные земли.

Помимо названных видов земель допускается включение в их состав земель, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрзаповедники и пр.

Этим землям присущи общие и специфические признаки. Общими признаками обладает любой земельный участок: он является неотъемлемой частью природы; играет определенную экономическую и экологическую роль в обществе, которая закреплена нормами земельного законодательства; обладает территориальной неперемещаемостью; обозначен в порядке землеустройства на местности. Специфические черты присущи отдельным видам земель особо охраняемых территорий и обуславливают их дифференцированный правовой режим.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в т.ч. биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов ( ст.95 ЗК РФ).

Данные земли относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности. В отдельных случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в эти земли земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности (ч.2 ст.95 ЗК РФ). Федеральными законами могут

устанавливаться случаи, когда допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не нарушает режима их использования. Приватизации данные земли не подлежат (п.6 ст.95 ЗК РФ).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в пределах особо охраняемых территорий, ограничиваются в обороте. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изъятие земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

Для защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Статья 96 ЗК РФ предусматривает состав, округа и особенности режима использования и охраны земельных участков, входящих в состав лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Основопологающим в этой области является Федеральный закон от 23.02.95 «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах». В нем предусматривается порядок признания территории лечебно-оздоровительной местностью, курортом, полномочия Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, регулируется право государственной собственности на природные лечебные ресурсы, предоставление природных лечебных ресурсов, разработка месторождений минеральных вод и лечебных грязей и использование других природных лечебных ресурсов.

Земельные участки данного вида пользования являются особо охраняемыми природными территориями и объектами. Правительством РФ утверждаются границы и режим округов санитарной (горно-санитарной)

охраны для местностей и курортов федерального значения. Для местностей и курортов регионального и местного значения это осуществляется исполнительными органами государственной власти субъекта РФ.

Согласно ст.97 ЗК РФ к землям природоохранного назначения относятся земли: водоохраных зон рек и водоемов; запретных и нерестоохранных полос; лесов, выполняющих защитные функции; противозерозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений; иные земли, выполняющие природоохранные функции. Данный перечень не является исчерпывающим.

На этих землях допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с федеральными и региональными (субъектов РФ) законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются здесь земельные участки с особыми условиями использования обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у их землепользователей.

Пункт 5 ст.97 ЗК РФ предусмотрел в составе земель природоохранного назначения территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством РФ.

К землям рекреационного назначения относятся земли, необходимые и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан (п.1 ст.98 ЗК РФ). Землями рекреационного назначения также признаются земельные участки, предоставленные пансионатам, домам отдыха и иным учреждениям и лицам для организации отдыха и оздоровления населения. Кроме того, ЗК РФ в состав земель рекреационного назначения включает земли пригородных зеленых зон. С учетом положений п.1 ст.94 ЗК РФ земли рекреационного назначения имеют рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение;

они изымаются в соответствии с решениями определенных органов власти полностью либо частично из хозяйственного использования и оборота; используются и охраняются в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Нормы, регламентирующие особенности правового режима земельных участков историко-культурного назначения, содержатся в ст.99 ЗК РФ. К таким землям отнесены земельные участки, занятые:

- объектами культурного наследия народов РФ (памятники истории и культуры), в т.ч. объектами археологического наследия;
- достопримечательными местами, в т.ч. местами бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- военными и гражданскими захоронениями.

Эти земли могут использоваться только в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

В зависимости от того, кто является собственником историко-культурных объектов, решается вопрос о федеральной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальной собственности на занимаемые этими объектами земли историко-культурного назначения.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за чертой поселений вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Лесной кодекс РФ.

Водный кодекс РФ.

Градостроительный кодекс РФ.

ФЗ РФ от 23.02.95 «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

ФЗ РФ от 10.01.02 «Об охране окружающей среды».

ФЗ РФ от 07.05.01 «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов севера, Сибири и Дальнего востока Российской Федерации».

ФЗ РФ от 24.11.96 «Об основах туристской деятельности в РФ».

ФЗ РФ от 14.03.95 «Об особо охраняемых природных территориях» (в ред. от 30.12.01).

ФЗ РФ от 29.04.99 «О физической культуре и спорте в РФ».

ФЗ РФ от 06.01.99 «О народных художественных промыслах».

ФЗ РФ от 26.08.97 «О свободе совести и о религиозных объединениях».

ФЗ РФ от 12.01.96 «О погребении и похоронном деле».

## Литература

Бринчук М.М. Экологическое право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Сырых Е.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицинформ», 2006.

Земельное право: учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов и др.- М.: ТК Велби, Изд. Проспект, 2006.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2003.

Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи: Учебное пособие.- Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2004.

Ханатаев Г. Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ.// Хозяйство и право.2005. № 7-8.

Земельный участок: вопросы и ответы / Под ред. Боголюбова С.А. – М.: Юстицинформ, 2006.

Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. № 10.

Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. 2003. № 8.

Медведев С. Земельный сервитут в контексте земельного и гражданского законодательства.// Хозяйство и право. 2003. № 11.

### **Тема 16. Правовой режим земель лесного фонда**

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Состав земель.
2. Право собственности на земли лесного фонда.
3. Особенности государственного управления лесным фондом и землями лесного фонда.
3. Право пользования землями лесного фонда. Основания возникновения и прекращения права землепользования.
4. Правовая охрана и защита лесов.
5. Законодательство РФ об ответственности за лесонарушения и нарушения земельного законодательства.

Основными законодательными актами, регламентирующими охрану земель лесного фонда, являются Земельный кодекс РФ и Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 г.

Значение земель лесного фонда обуславливается тем, что они занимают больше половины территории России (59%). Общая площадь - 838 млн. га. Правовой режим земель лесного фонда во многом обусловлен правовым режимом расположенных на них лесов.

Базовый акт лесного законодательства – ЛК РФ. Базируясь на конституционных нормах, ЛК устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

При этом регулирование лесных отношений осуществляется с учётом представлений о лесе как о совокупности лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое и социальное значение; нормы лесного права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать лесному законодательству РФ (ст. 3 ЛК РФ).

В ЛК РФ основополагающую роль играют понятия "лес" и "лесной фонд". Из определений этих понятий следует, что земля - неотъемлемая часть леса и лесного фонда. В преамбуле ЛК РФ говорится о лесе как о совокупности лесной растительности, земли и других элементов природы. Следует отметить, что данное понятие не соответствует понятию лесов, определённому ГК и предусматривающему, что леса являются отдельными объектами недвижимости наряду с земельными участками.

Леса, входящие в лесной фонд, следует отличать, с одной стороны, от лесов, расположенных на землях обороны, землях городских поселений, а с другой - от древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях сельскохозяйственного назначения, землях транспорта, землях поселений и иных категорий земель. Наличие на землях лесной, древесно-

кустарниковой растительности не означает их принадлежности к землям лесного фонда.

Статьей 6 нового Лесного кодекса определено, что леса располагаются на землях лесного фонда и на землях иных категорий. Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются. Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых находятся леса, устанавливаются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Согласно ст. 8 ЛК РФ 1997 года в состав земель лесного фонда входили лесные земли и нелесные земли. При этом к лесным землям относились земли, как покрытые, так и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для её восстановления, а к нелесным землям - земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства, а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда.

В соответствии со ст. 7 нового ЛК лесным участком является земельный участок, границы которого определяются с учётом правил, установленных при проведении лесоустройства, проектировании лесных участков и ведении их государственного кадастрового учёта.

Статьей 9 ЛК РФ (1997 г.) было определено, что к участкам лесного фонда относились участки леса, а также участки лесных земель, не покрытых лесной растительностью, и участки нелесных земель. Границы участков лесного фонда должны были обозначаться с помощью лесохозяйственных знаков и (или) должны были быть указаны в планово-картографических материалах (лесных картах).

Рассматривая установленные новым Лесным кодексом права собственности на лесные участки, права лесопользования и имущественные отношения, целесообразно отметить следующее. Статьей 3 ЛК РФ особо оговорено, что имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков и лесных насаждений, регулируются гражданским

законодательством, а также Земельным кодексом Российской Федерации, если иное не определено Лесным кодексом и другими федеральными законами.

Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Согласно ст. 8 Лесного кодекса формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий устанавливаются в соответствии с земельным законодательством. Напомним, что в Лесном кодексе 1997 г. эти вопросы регулировались разд. II "Права собственности на лесной фонд и на леса, не входящие в лесной фонд, и другие права пользования их участками", в ст. 18 которого было установлено, что содержание права собственности на лесной фонд и права собственности на леса, не входящие в лесной фонд, определяются настоящим Кодексом, гражданским законодательством и земельным законодательством Российской Федерации. Согласно ст. 19 ЛК РФ 1997 г. лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находились в федеральной собственности, а формы собственности на леса, расположенные на землях городских поселений, устанавливались федеральным законом.

На землях лесного фонда могут осуществляться различные виды лесопользования - заготовка древесины, коры, бересты, новогодних ёлок, живицы; сенокошение, пастьба скота, размещение ульев и пчел, сбор камыша, опавших листьев; проведение научно-исследовательской работы, культурно-оздоровительных, туристических и спортивных мероприятий.

В юридической литературе указывается, что общность правового режима всех земель лесного фонда определяется их целевым назначением. При этом в качестве предназначения земель лесного фонда называются нужды лесного хозяйства.

В п.1 ст.101 ЗК РФ предназначением этих земель названы восстановление лесной растительности и ведение лесного хозяйства. Целевое назначение земель лесного фонда устанавливается с учетом их предназначения.

Структура земель лесного фонда такова, что его составные части могут использоваться для разных целей либо вообще не использоваться.

В соответствии с Законом о землеустройстве лесной фонд не является объектом землеустройства. ЛК требует проводить на землях лесного фонда только лесоустройство. Данная отличительная особенность земель лесного фонда отражена в норме ЗК, которая говорит об определении границ этих земель в соответствии с материалами лесоустройства.

Ещё одна специфическая особенность земель лесного фонда состоит в том, что в пределах лесного фонда гражданам и юридическим лицам предоставляются не земельные участки, а лесные участки.

Ст. 10 Лесного кодекса РФ подразделяет леса по целевому назначению. В соответствии с названной нормой леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса. Леса, расположенные на землях иных категорий, могут быть отнесены к защитным лесам. Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства защитных лесов, эксплуатационных лесов и резервных лесов устанавливаются статьями 102 - 109 Лесного кодекса РФ.

Использование и охрана земель лесного фонда регулируются ЗК и лесным законодательством.

Лесное законодательство, учитывая биологическую сущность леса и основываясь на мнении науки о лесоводстве, рассматривает лес и лесной фонд как неразрывно связанные между собой лесную растительность и землю, на которой она произрастает. В связи с этим лесное законодательство регулирует отношения в области использования и охраны земель. ЗК регулирует отношения в области использования и охраны земель с учётом данного обстоятельства.

Характеристика леса как совокупности земли и лесной растительности, а лесного фонда - как леса и земель, не покрытых лесной растительностью,

требует определить режим использования и охраны земель лесного фонда в соответствии с лесным законодательством.

Права на участки лесного фонда, основания и порядок их возникновения и прекращения устанавливаются лесным законодательством. Указанные вопросы в отношении земли, входящей в состав участка лесного фонда, также решаются в рамках лесного законодательства.

На землях лесного фонда осуществляются лесоустройство, лесопользование, охрана и воспроизводство лесов, ведётся лесное хозяйство в соответствии с лесным, а не земельным законодательством.

В силу специфики правового режима земель лесного фонда земельное законодательство в значительной части оказывается не применимым к землям лесного фонда.

Однако по целому ряду вопросов лесное законодательство не регулирует земельные отношения. Это, например, возмещение потерь лесного хозяйства при изъятии земель, охрана земель от негативных воздействий. Указанные вопросы урегулированы в ЗК. В данной части земельное законодательство восполняет пробелы, имеющиеся в лесном законодательстве.

Иногда лесное законодательство решает вопросы, которые не продиктованы спецификой использования и охраны лесных ресурсов. Например, управление федеральной собственностью определено в ЗК в соответствии с Конституцией РФ, а лесное законодательство иногда данные вопросы разрешает без учёта конституционных требований. В данной части ЗК корректирует действие лесного законодательства. До приведения последнего в соответствие с ЗК при решении этих вопросов необходимо руководствоваться нормами земельного законодательства.

Из п.6 ст.101 и других норм ЗК следует вывод, что отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным законодательством в части, которая не противоречит ЗК.

## Нормативно-правовые акты

Земельный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Лесной кодекс РФ.

Постановление Правительства РФ от 29.04.02. № 278 «О размере, порядке взимания и учёта платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда» (в ред. от 11.07.03).

Постановление Правительства РФ от 24.03.98 № 385 «Об утверждении Положения об аренде участков лесного фонда».

## Литература

Бринчук М.М. Экологическое право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации: Учебник,- М.: ВГНА МНС России, Книжный мир, 2004.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / Е.А. Сухова.- М.: ГроссМедиа, 2006.

Дьяков А.П. Правовое регулирование купли-продажи и аренды земельных участков в новом земельном законодательстве РФ // Современное право. 2003. № 3.

## **Тема 17. Правовой режим земель водного фонда.**

1. Понятие и общая характеристика правового режима водного фонда и земель водного фонда.
2. Особенности управления в области использования и охраны водных объектов и земель водного фонда.
3. Право водопользования и его виды. Цели водопользования.
4. Государственный мониторинг водных объектов и государственный водный реестр.
5. Государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов и земель водного фонда.
6. Правовая охрана водных объектов в РФ.

Согласно п.1 ст.102 ЗК РФ к землям водного фонда относятся, во-первых, земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах. Во-вторых, к землям водного фонда относятся земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и др. особенностей подразделяются на поверхностные и подземные. Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

К поверхностным водным объектам относятся: моря или их отдельные части (проливы, заливы, в т.ч. бухты, лиманы и др.); водотоки (реки, ручьи, каналы); водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища); болота; природные выходы подземных вод (родники, гейзеры); ледники; снежники.

Водные объекты подвержены различным изменениям, которые могут выражаться, например, в обмелении рек либо в их расширении. Стихийные бедствия также могут привести к различным изменениям водного объекта. Однако специалистами отмечается, что настоящей причиной природных

катаклизмов является неразумное использование земельных ресурсов, уничтожение лесов и осушение болот.

Прекращение существования водного объекта либо другие его существенные изменения могут привести к утрате необходимости использования прилегающих к нему земель в прежних границах. В связи с этим, законодатель допускает в таких случаях перевод земли в другую категорию, но при обязательном наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы (ст.12 ФЗ РФ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую»).

Действующий ЗК РФ (ч.3 ст.102) допускает резервирование земель в целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Порядок такого резервирования должен быть установлен федеральными законами.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется как Земельным кодексом РФ, так и Водным кодексом РФ (2006 г.). Действуют также ряд федеральных законов, регулирующих особенности правового режима земель водного фонда на трансграничных площадях, в частности: ФЗ РФ от 30.11.95 № 187-ФЗ «О континентальном шельфе РФ» (с последующими изменениями и дополнениями); ФЗ РФ от 17.12.98 № 191-ФЗ «Об исключительной экономической зоне РФ» (с последующими изменениями и дополнениями). Также к землям водного фонда применяются ведомственные нормативные правовые акты.

Действующий ВК РФ регламентирует разграничение полномочий между государственным и муниципальным управлением в области использования и охраны водных объектов, принцип построения системы управления и различные сферы управления в области водных отношений.

Новый ВК РФ более упорядоченно распределил между органами государственной власти и органами местного самоуправления полномочия в области водных отношений (ст.24-27), применил иной принцип построения системы управления в области использования и охраны водных объектов

(ст.28-29), по-новому упорядочил сферы государственного управления (ст.31-36).

В гл.5 ВК регламентированы общие вопросы водопользования и различные виды использования водных объектов. В ст.37 приведен открытый перечень целей использования водных объектов, включающий в себя использование для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, сброса сточных вод и (или) дренажных вод, производства электрической энергии, водного и воздушного транспорта, сплава леса и для иных предусмотренных ВК РФ целей.

Глава 6 ВК регламентирует вопросы охраны водных объектов при осуществлении различных видов деятельности.

Под охраной водных объектов (далее – ВО) понимается система мероприятий, направленных на сохранение и восстановление водных объектов. Важность таких мероприятий объясняется тем, что воды являются одним из важнейших компонентов природной среды, обеспечивающим экологическое, экономическое, социальное благополучие населения, а также существование животного и растительного мира.

Часть 1 ст.55 ВК обязывает всех собственников ВО осуществлять мероприятия по охране ВО, предотвращению их загрязнения, засорения и истощения вод, а также меры по ликвидации последствий указанных явлений.

Отдельно регламентируется обязанность по охране находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований ВО соответствующих исполнительных органов власти в пределах их компетенции.

Для стабилизации экологической ситуации в стране важно, чтобы охрану ВО осуществляли не только их собственники, но и пользователи. Ч.2 ст.55 ВК, подтверждая важность такого положения, закрепляет обязанность физических и юридических лиц при использовании ВО осуществлять

водохозяйственные мероприятия и мероприятия по охране ВО в соответствии с ВК РФ и другими федеральными законами.

#### Нормативно-правовые акты

Конституция РФ.

Земельный кодекс РФ.

Водный кодекс РФ.

Гражданский кодекс РФ.

ФКЗ РФ от 17.12.97 № 2-ФКЗ «О Правительстве РФ» (с последующими изм. и доп. от 31.12.97) // СЗ РФ. 1997. № 51. Ст. 5712; 1998. № 1. Ст. 1

ФЗ РФ от 06.10.99 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» (с последующими изм. и доп.) // СЗ РФ. 1999. № 42. Ст. 5005; 2002. № 31. Ст. 3205; 2002. № 19. Ст. 1792; 2002. № 50. Ст. 4930

ФЗ РФ от 10.01.02 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133

ФЗ РФ от 02.01.00 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст.149

ФЗ РФ от 23.02.95 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» // СЗ РФ. 1995. № 9. Ст. 713

ФЗ РФ от 30.11.95 № 187-ФЗ «О континентальном шельфе РФ» // СЗ РФ. 1995. № 49. Ст. 4694

ФЗ РФ от 17.12.98 № 191-ФЗ «Об исключительной экономической зоне РФ» // СЗ РФ. 1998. № 51. Ст. 6273

ФЗ РФ от 14.03.95 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024

ФЗ РФ от 01.05.99 № 92-ФЗ «Об охране озера Байкал» // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2220

## Литература

Земельное право России. Учебник / Под ред. Б.В. Ерофеева. М.: Юрайт-Издат, 2004.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Изд-во Проспект, 2004.

Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – М.: Юристъ, 2005.

Экологическое право. Учебник./ Под ред. М.М. Бринчука. М.: Юристъ, 2003.

Анисимов А.П. Экологическое право России. Учебное пособие / А.П.Анисимов, А.Я.Рыженков, А.Е.Черноморец.- Волгоград, Альянс, 2005.

Ерофеев Б.В. Экологическое право: Учебное пособие. – М.: ФОРУМ-МНФРА-М, 2004.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Боголюбова С.А. М.: Изд-во Проспект, 2002.

Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / Е.А. Сухова.- М.: ГроссМедиа, 2006.

## **КОНТРОЛЬНЫЕ (ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ) ВОПРОСЫ**

1. Земля как часть природной среды, объект собственности, объект хозяйствования, политическое и правовое пространство.
2. Понятие и особенности земельных отношений как предмета земельного права.
3. Принципы и методы земельного права и законодательства.

4. Земельное право как отрасль права, отрасль науки, учебная дисциплина.
5. Место земельного права в правовой системе РФ. Соотношение земельного права с другими отраслями права.
6. Система и задачи земельного законодательства. Система источников земельного права
7. Конституционные основы земельного права.
8. Закон как источник земельного права. Земельный кодекс РФ как источник земельного права. Законы субъектов РФ.
9. Указы Президента РФ как источники земельного права.
10. Подзаконные правовые акты как источники земельного права.
11. Полномочия РФ, субъектов РФ и муниципальных образований в сфере землепользования.
12. Характеристика земельных отношений в России до 1917 года.
13. Становление и развитие земельных отношений в период с 1917 по 1990 г.
14. Земельно-аграрные преобразования и земельная реформа в России в 90-х годах XX века (цели и задачи).
15. Виды и содержание земельных правоотношений.
16. Земельно-правовые нормы: нормы-правила, нормы-принципы, нормы-приоритеты. Механизм их реализации.
17. Субъекты и объекты земельных правоотношений.
18. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.
19. Земельный фонд РФ. Перевод земельных участков из одной категории в другую. Специальное законодательство РФ о переводе земельных участков из одной категории в другую.
20. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
21. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Состав земель.
22. КФХ как субъекты земельных правоотношений.
23. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.
24. Субъекты и объекты права собственности на землю.
25. Понятие и основные признаки права собственности на землю. Формы земельной собственности в РФ.
26. Фонд перераспределения земель.
27. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан как участники земельных отношений.
28. Личные подсобные хозяйства как субъекты земельных отношений. Правовое положение ЛПХ.
29. Правовое обеспечение мелиорации земель.
30. Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения и особенности их правового положения.

31. Защита прав на землю и разрешение земельных споров.
32. Конфискация и реквизиция земельного участка.
33. Применение норм ГК РФ в регулировании земельных отношений.
34. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.
35. Правовой режим земель поселений. Состав земель поселений.
36. Градостроительное законодательство РФ и земельный кодекс РФ о зонировании территорий поселений. Виды зон в составе земель поселений.
37. Пригородные зоны поселений и особенности их правового режима.
38. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.
39. Земельный контроль в РФ: виды, особенности, содержание и задачи.
40. ЗК РФ и ГК РФ о пожизненном наследуемом владении земельными участками.
41. Государственное управление землепользованием в РФ: органы, полномочия и их задачи.
42. Ограничения оборотоспособности земельных участков.
43. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.
44. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок.
45. Порядок и условия проведения аукционов по продаже земельных участков.
46. Правовой режим земельных участков для пользования недрами.
47. Правовой режим земель водного фонда.
48. Правовой режим земель лесного фонда.
49. Особенности правового режима земель транспорта.
50. Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения.
51. Порядок предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (полномочия органов, порядок предоставления, принципы).
52. Общая характеристика правового режима и состав земель особо охраняемых территорий.
53. Правовое положение служебного земельного надела.
54. Основания и виды правовой ответственности за земельные правонарушения.
55. Особенности приобретения прав на земельные участки из государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения.
56. Плата за пользование землей. Виды и назначение платежей.
57. Консервация земель и ограничения в использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.
58. Земельные сервитуты и иные ограничения прав на землю.
59. Особенности купли-продажи земельных участков.

60. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства.
61. Государственный земельный кадастр.
62. Основания прекращения аренды земельного участка.
63. Права и обязанности землепользователей в РФ.
64. Мониторинг земель в РФ.

## **КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ**

Критерии оценки знаний предполагают учет индивидуальных особенностей студентов, дифференцированный подход к обучению, проверке знаний, умений.

В устных ответах студентов на экзамене, в сообщениях и докладах, а также в письменных видах работ оцениваются знания и умения по пятибалльной системе. При этом учитывается: глубина и полнота знаний, владение необходимыми умениями (в объеме программы); осознанность и самостоятельность применения знаний и способов учебной деятельности, логичность изложения материала, включая обобщения, выводы (в соответствии с заданным вопросом), соблюдение норм литературной речи.

Оценка «отлично» означает, что материал усвоен в полном объеме; изложен логично; основные понятия и определения основательны и устойчивы; выводы и сообщения точны и связаны с явлениями окружающей жизни; проанализирована действующая база нормативно-правовых актов.

Оценка «хорошо» выставляется, если в усвоенном материале имеются незначительные пробелы; изложение недостаточно систематизированное; отдельные знания недостаточно устойчивы; в выводах и обобщениях допускаются некоторые неточности.

Оценка «удовлетворительно» проставляется в случаях, когда в усвоении материала имеются серьезные пробелы: материал излагается несистематизированно; отдельные умения и навыки недостаточно основательны; выводы и обобщения аргументированы слабо; в них допускаются ошибки.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется в случаях, когда основное содержание материала не усвоено, собственных выводов и обобщений нет, материал изложен бессистемно и бессвязно; отсутствует анализ основных нормативно-правовых актов, применяемых по данным вопросам.

### **ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ**

1. Этапы развития земельного законодательства и земельного права в РФ.
2. Механизм реализации земельно-правовых норм.
3. Современное земельное законодательство и тенденции его развития.
4. Земельные права и обязанности граждан.
5. Правовое регулирование сервитутов в законодательстве РФ.

6. Нормы ГК РФ о регулировании сделок с землей.
7. Развитие и становление института частной собственности на землю в РФ.
8. Правовое регулирование охраны земель.
9. Правовая защита прав граждан и юридических лиц на землю.
10. Особенности правового режима земель лесного фонда.
11. Правовое регулирование арендных отношений в области землепользования.
12. Землеустройство и землеустроительный процесс.
13. Правовое регулирование земельного контроля в РФ.
14. Правовое регулирование государственной собственности на землю в РФ.
15. Правовое регулирование землепользования в поселениях.
16. Граждане как участники земельных отношений.
17. Функции государственного управления в сфере использования и охраны земель.
18. Экономический механизм в сфере использования и охраны земель.
19. Гарантии и защита прав на землю.
20. Разрешение земельных споров.

## **ТЕМАТИКА ПИСЬМЕННЫХ РАБОТ (РЕФЕРАТОВ)**

### **(для студентов очной формы обучения)**

Рефераты как самостоятельный вид письменной работы способствует формированию у студентов навыков самостоятельного научно-поискового творчества, повышению его теоретической и профессиональной подготовки. При выполнении реферата студент должен проявить имеющиеся у него навыки работать с литературой, анализировать правовые источники и правоприменительную практику, делать обоснованные выводы.

Тема реферата выбирается на основе примерного перечня тем, предложенного преподавателем. Тема может быть самостоятельно сформулирована с учетом интересов студента и имеющейся нормативно-правовой базы.

По результатам проверки реферата преподавателем принимается решение о допуске к защите представленной работы.

1. Развитие современного земельного законодательства: проблемы и особенности.

2. Сравнительная характеристика общих принципов договоров и обычаев в земельном праве.

3. Правовое регулирование права частной собственности на землю: история и современность.

4. Правовое регулирование аренды земель в РФ.

5. Сервитуты и иные ограничения прав землепользователей в земельном праве.

6. Правовое регулирование охраны земель в России.

7. Правовое регулирование кадастрового учета земель в РФ.

8. Основания прекращения и ограничения прав на землю.

9. Правовое положение и полномочия субъектов прав на земли сельскохозяйственного назначения.

10. Особенности правового режима земель поселений по законодательству РФ.

11. Основания возникновения прав на землю.

12. Правовое регулирование оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения.

13. Крестьянские (фермерские) хозяйства как субъекты земельных правоотношений.

14. Особенности купли-продажи земельных участков по законодательству РФ.

15. Государственное управление землепользованием в РФ.

16. Землевладение в России до начала XX века: историко-правовой аспект.

17. Столыпинские земельно-аграрные преобразования и их значение для России.

18. Отмена крепостного права (1861 г.) и изменения в правовом положении крестьян.

19. Применение норм действующего гражданского законодательства в регулировании земельных отношений.

20. Правовое положение граждан как участников земельных отношений.

21. Правовая защита прав граждан на землю и рассмотрение земельных споров.

22. Правовое регулирование земельных отношений в СССР (1922-1990 гг.)
23. Правовое регулирование платы за пользование землей и оценка земли.
24. Особенности возмещения вреда, причиненного земельными правонарушениями.
25. Правовое регулирование земельного контроля в РФ.
26. Правовая ответственность за земельные правонарушения.
27. Подзаконные правовые акты как источники земельного права.
28. Конституционные основы земельного строя и земельного права в РФ.
29. Правовое регулирование права государственной собственности на землю.
30. Земельный фонд РФ. Правовое регулирование перевода земельных участков из одной категории в другую
31. Место земельного права в правовой системе РФ и его соотношение с другими отраслями права.
32. Правовое регулирование мониторинга земель в РФ.
33. Правовое регулирование вещных прав на землю по законодательству РФ.
34. Правовое регулирование сделок с земельными участками в РФ.
35. Правовые формы использования земель в РФ.

## **ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ ДИПЛОМНЫХ РАБОТ**

1. Право собственности на землю.
2. Проблемы разграничения государственной и муниципальной собственности на землю.

3. Государственное управление в сфере землепользования.
4. Правовые основы охраны земель в РФ.
5. Правовое регулирование государственного земельного кадастра и учета земель.
6. Особенности и основания юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.
7. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.
8. Особенности правового режима земель поселений.
9. Особенности правового режима земель особо охраняемых территорий.
10. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками в РФ.
11. Особенности правового режима земель лесного фонда.
12. Правовые формы использования земель в РФ.
13. Современное земельное законодательство и тенденции его развития.
14. Объекты и субъекты земельных правоотношений.
15. Граждане как участники земельных отношений.
16. Основания возникновения и прекращения прав на землю.
17. Аренда и субаренда земельных участков.
18. КФХ как субъекты земельных правоотношений.
19. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.
20. Правовое регулирования права собственности на землю граждан и юридических лиц.

## **ОБРАЗЦЫ ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ**

1. Акт о переводе земель или земельных участков:
  - а) может быть принят на определенный срок;
  - б) не может быть принят на определенный срок.
2. Обременение земельного участка сервитутом:

- а) не лишает собственника участка прав владения, пользования, распоряжения этим участком;
- б) лишает собственника участка правомочий владения, пользования и распоряжения этим участком;
- в) лишает собственника земельного участка правомочия распоряжения этим участком.

3. Земля, вовлеченная в хозяйственный оборот, выполняет функции:

- а) охранную;
- б) защитную;
- в) экономическую
- г) регулятивную;
- д) градообразующую.

4. Источником земельного права из приведенного перечня является:

- а) судебный прецедент;
- б) обычай делового оборота;
- в) закон « О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

5. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд:

- а) подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок;
- б) не подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок;
- в) подлежит государственной регистрации в органе государственной власти субъекта РФ и Кадастровой палате.

6. П.А. Столыпин является автором реформ и преобразований:

- а) 1861г;
- б) 1906-1910 гг.
- в) 1917 г.

7. Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается:

- а) только по решению органов государственной власти;
- б) только по решению органов местного самоуправления и органа специальной компетенции;
- в) только на основании решения суда.

8. Участниками земельных отношений являются:

- а) лица, наделённые земельными правами и обязанностями;
- б) лица, достигшие 16 лет (граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства);
- в) РФ; субъекты РФ; муниципальные образования; граждане и юридические лица.

9. Объектами земельных отношений являются:

- а) земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков;
- б) земельные участки и части земельных участков, а также объекты недвижимости;
- в) земельные участки; земельные доли; части земельных участков; акции, а также объекты недвижимости, расположенные на земельных участках.

10. Горный отвод представляет собой участок недр, предоставленный для:

- а) добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации;
- б) геологического изучения недр и мониторинга недр;
- в) добычи общераспространенных полезных ископаемых.

11. Земли закрытого административно - территориального образования - это:

- а) земли некоторых населённых пунктов;
- б) земли государственного природного заповедника;
- в) земли всех населенных пунктов.

12. Санитарно-защитные зоны устанавливаются для:

- а) резервирования конкретного земельного участка;
- б) охраны водоемов, иных источников водоснабжения и территорий от загрязнения и других вредных воздействий;
- в) предотвращения дальнейшего распространения эпидемиологического заболевания.

13. Лицензия на недропользование – это:

- а) удостоверяющий и уполномочивающий документ;
- б) уполномочивающий и разрешительный документ;
- в) разрешительный и удостоверяющий документ.

14. Договор концессии участка лесного фонда может быть заключен между:

- а) Правительством РФ и инвестором;
- б) Президентом РФ и инвестором;
- в) Росземкадастром РФ и инвестором.

15. По решению какого органа осуществляется перевод земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий:

- а) Федерального собрания РФ;
- б) Правительства РФ;
- в) Президента РФ.

16. Служебные наделы предоставляются на основании заявления работникам по решению соответствующих организаций:

- а) из состава земель муниципального образования;
- б) из состава земель субъекта РФ;
- в) из состава принадлежащих предприятию земель.

17. Установление какого сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний:

- а) частного;
- б) публичного;
- в) как частного, так и публичного.

18. Не могут предоставляться в частную собственность земельные участки и быть объектами сделок:

- а) отнесенные к землям, изъятым из оборота;
- б) земли сельскохозяйственного назначения;
- в) в обоих случаях.

19. По своему значению особо охраняемые территории делятся на:

- а) территории федерального значения;

- б) территории регионального значения;
- в) территории местного значения;
- г) территории субъектов РФ;
- д) а; б; в;
- е) все предоставленные варианты.

20. Характерными особенностями правового режима особо охраняемых территорий является:

- а) изъятие их из оборота и использование исключительно для соответствующих целей; нарушение режима охраны этих территорий влечет повышенные меры ответственности;
- б) изъятие их из оборота и использование исключительно для соответствующих целей; установление особо охранных зон;
- в) нарушение режима охраны этих территорий влечет повышенные меры ответственности; установленные особо охранных зон.

21. Земельные участки в границах охранных зон из оборота:

- а) изымаются, но право пользования участком сохраняется за землепользователем;
- б) не изымаются, но используются с соблюдением установленного для них особого правового режима;
- в) не изымаются у пользователя, но ограничиваются в имущественном обороте.

22. В действующем ЗК РФ разделение особо охраняемых территорий на отдельные категории произведено:

- а) с учетом подчинения и месторасположения;
- б) с учетом особенностей режима и статуса землепользователя, формы собственности на землю;
- в) с учетом особенностей режима и статуса находящихся на них природоохранных учреждений.

23. В каком законе РФ содержится запрет на отчуждение имущества государственных природных заповедников (оно полностью изъято из оборота):

- а) «Об охране окружающей среды»;
- б) «Об особо охраняемых природных территориях»
- в) «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

24. К землям рекреационного назначения относятся территории, предназначенные и используемые:

- а) для туризма, отдыха, оздоровления, лечения, спортивной деятельности государственных учреждений;
- б) для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан;
- в) для организации отдыха, туризма, лечения, спортивной деятельности и размещения стоянок, лагерей, исследовательских работ и наблюдений.

25. Законодательство о недрах РФ может ограничивать круг субъектов-недропользователей:

- а) в связи с местом их расположения;
- б) в связи с добычей определенного вида сырья;
- в) в связи со временем года.

26. Укажите основания, по которым может быть отказано в переводе земель из одной категории в другую:

- а) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- б) ходатайство подано в орган, неуполномоченный принимать решение о переводе;
- в) в обоих случаях.

27. Какие формы земельной собственности закреплены в Конституции РФ:

- а) государственная, муниципальная, частная и иные;
- б) колхозно-кооперативная, государственная, личная и иные;
- в) индивидуальная, коллективная и иные.

28. Субъективное право собственности на землю – это:

- а) совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей;
- б) право совершения сделок с землей;
- в) совокупность конституционных прав и обязанностей граждан.

29. Право частной собственности на землю в РФ было впервые законодательно закреплено:

- а) в ГК РСФСР;
- б) в ГПК РСФСР;
- в) в Конституции РФ 1993г.

30. Субъектом права государственной собственности на землю из приведенного перечня является:

- а) г. Владивосток и Приморский край;
- б) Тамбовский район Амурской области;
- в) г. Санкт-Петербург.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

Введение	5
Программа курса	7
Тематический план	11
Государственный стандарт	12
Краткий конспект лекций и планы семинарских занятий	13

Контрольные вопросы	133
Критерии оценки знаний	134
Вопросы для самостоятельной работы	135
Тематика письменных работ (рефератов)	135
Примерные темы дипломных работ	138
Образцы тестовых заданий	139