

Краснодарский университет МВД России

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Краснодар
2022

УДК 349.4
ББК 67.407
3-512

Одобрено
редакционно-издательским советом
Краснодарского университета
МВД России

Рецензенты:

В. И. Фатхи, кандидат юридических наук, доцент (Ростовский юридический институт МВД России);

П. Н. Сергунцов (Управление МВД России по городу Краснодару).

Авторы:

*А. В. Герасимов, И. К. Харитонов, Д. Б. Данилов, О. Ю. Гапоненко,
В. В. Стрельцов, В. А. Доев*

Земельное право : учебное пособие / А. В. Герасимов,
3-512 И. К. Харитонов, Д. Б. Данилов и др. – Краснодар : Краснодарский университет МВД России, 2022. – 106 с.

ISBN 978-5-9266-1811-9

Рассматриваются общественные отношения, складывающиеся в процессе взаимодействия субъектов земельного права: организационно-правовой механизм развития земельных отношений; закономерности, процессы и особенности функционирования земельных отношений в современных условиях; нормативные правовые акты, доктринальные источники и статистические данные, раскрывающие сущностные особенности земельного права в России. Содержатся методические рекомендации к изучению тем, задания для самостоятельной работы, включающие задачи, темы докладов, рефератов и сообщений, вопросы для самоконтроля.

Для профессорско-преподавательского состава, адъюнктов, курсантов, слушателей образовательных организаций МВД России и сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации.

УДК 349.4
ББК 67.407

ISBN 978-5-9266-1811-9

© Краснодарский университет
МВД России, 2022

Предисловие

Существенные изменения, произошедшие в связи с принятием Земельного кодекса РФ, ставят перед современным земельным правом новые цели и задачи. В результате земельной реформы в России были заложены основы нового земельного строя: ликвидирована монополия государства на землю, определены правовые основы разграничения государственной собственности на землю, законодательно установлено многообразие форм собственности на землю, земельный участок признан недвижимым имуществом, введена плата за землю, установлен порядок совершения сделок с землей, созданы условия для вовлечения земли в гражданский оборот. Происходящая в настоящее время во всемирном масштабе трансформация индустриального общества в общество новых технологий и знаний неизбежно ставит вопрос о необходимости модернизации земельного права с учетом новых реалий. Подвергаются переоценке многие правовые понятия и их определения. Одной из главных задач, стоящих перед современной наукой, по-прежнему является проведение научных исследований по наиболее важным и перспективным направлениям, к числу которых следует отнести анализ основных институтов земельного права.

В настоящем учебном пособии рассматриваются общественные отношения, складывающиеся в процессе взаимодействия субъектов земельного права: организационно-правовой механизм развития земельных отношений; закономерности, процессы и особенности функционирования земельных отношений в современных условиях; нормативные правовые акты, доктринальные

источники и статистические данные, раскрывающие сущностные особенности земельного права.

В учебном пособии анализируются земельное законодательство, основные направления и перспективы земельной реформы в Российской Федерации, выявляются проблемы современного землепользования и основные тенденции развития земельного рынка в России.

В пособии определяются основное содержание и последовательность изучения дисциплины «Земельное право». Соблюдение земельного законодательства, в частности, по вопросам предоставления, приобретения и отчуждения земельных участков, нецелевого их использования имеет важное профилактическое значение для предупреждения правонарушений и преступлений в сфере земельных отношений.

Структурно учебное пособие состоит из двух разделов, включающих 15 тем, задания для самостоятельной работы (задачи, темы докладов, рефератов и сообщений, вопросы для самоконтроля), а также списка литературы.

Задания для самостоятельной работы призваны закрепить знания, полученные на лекциях, служат основой подготовки к семинарским, практическим занятиям и зачету.

Руководствуясь пособием, обучающиеся должны не только получить систематизированные знания по земельному праву, но и выработать умение ориентироваться в его источниках, самостоятельно вести поиск необходимых правовых норм, анализировать их и правильно применять в профессиональной деятельности.

РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Тема 1. Предмет, метод и система земельного права

1. Предмет земельного права

В широком смысле предмет земельного права – это общественные отношения, исходящие из совокупности неимущественных и имущественных правоотношений, функционирующих в области охраны, использования земель и управления земельным фондом Российской Федерации. Методы правового регулирования – совокупность приемов, способов и средств, с помощью которых государство, его органы и должностные лица, руководствуясь нормами материального и процессуального права, воздействуют на общественные отношения. И такие приемы, способы и средства могут иметь общеправовую, межотраслевую и отраслевую сущность. Так, метод императивных предписаний по существу является не отраслевым, а общеправовым методом.

Конкретные положения земельного права содержатся в соответствующих нормативных правовых актах. Например, в ст. 25 Закона РСФСР от 11 октября 1991 г. «О плате за землю», в которой установлены правила использования нормативной цены земли. Эти правила по своему смыслу прямо вытекают из указанного нормативного правового акта.

Предметом любой отрасли российского права является область общественных правоотношений. Предметом земельного права являются общественные отношения, исходящие из совокупности неимущественных и имущественных правоотношений, функционирующих в области управления, охраны и использования земель.

Необходимо рассмотреть по существу составляющие элементы предмета земельного права.

Первым элементом выступит понятие «распределение земли», под которым представляют способность к обороту земель. Согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ земли по назначению делятся на семь категорий. В то же время в ст. 85 ЗК РФ указаны состав земель населенных пунктов, а также зонирование территорий.

Далее в ст. 27 перечислены земельные участки, которые по своему определению ограничены и изъяты из оборота. В первую очередь упоминаются земельные участки, которые изъяты из оборота земель, соответственно, они не могут выступать предметом сделок. В России таким образом не способны к обороту земли заповедников, национальных парков.

В ст. 40, 41 ЗК РФ раскрывается сущность использования земли. Таким образом, использование земли – это определенные права собственников, землевладельцев, пользователей земли. Законодатель уточняет, что данные лица управомочены строить здания и сооружения на личных участках, а также совершать иные законные действия, например извлекать полезные ископаемые и т. д.

Под охраной земли понимается предотвращение деградации, загрязнения, захламления земель, а также восстановление тех земель, которые подвергались негативным воздействиям хозяйственной деятельности. Указанные общественные отношения подробно раскрываются в гл. 2 ЗК РФ. В ней закрепляются экологические нормы, но в контексте указанного кодекса.

Необходимо также различать понятия предмета и объекта земельного права. Общественные отношения всегда относятся к предмету. Согласно ст. 6 ЗК РФ объектами являются:

– земля как природный объект и природный ресурс (земельный участок – это недвижимое имущество, но все же он является природным объектом, поэтому на владельцев земельных участков, независимо от формы собственности (аренда, собственность и др.), распространяются все экологические нормы);

– земельные участки (земельный участок представляет собой часть поверхности земли, имеющую четко размеченные границы, площадь, местоположение и другие характеристики, которые отражаются в ЕГРН – едином государственном реестре прав недвижимости).

2. Методы земельного права

Метод в теории права трактуется как совокупность приемов, способов и средств воздействия на определенную группу общественных отношений со стороны государства.

В земельном праве существует два метода: диспозитивный и императивный.

Диспозитивный метод имеет две правовые формы: договорную и возмещение убытков.

Императивный метод устанавливает запретительные меры. К ним относятся:

- изъятие земли для государственных и муниципальных нужд;
- ограничение оборотоспособности земли;
- установление публичного сервитута;
- государственный контроль над землями;
- меры юридической ответственности.

3. Принципы земельного права

Принципами являются основополагающие идеи, которые отражают сущность целой отрасли права. Принципы земельного права основываются на регулировании земельных отношений.

В теории права существует деление основных принципов по сфере действия. Выделяют общеправовые, межотраслевые и отраслевые принципы.

Общеправовые принципы закреплены в Конституции РФ. Их действие распространяется на все отрасли права, в том числе на земельную.

Основными для земельных отношений являются те положения Конституции РФ, которые устанавливают следующее:

- основы правового режима земли как природного объекта и природного ресурса (ч. 1, 2 ст. 9, ч. 2 ст. 8 Конституции РФ);
- право граждан на землю (ч. 1, 2 ст. 36, ч. 1, 3, 4 ст. 35 Конституции РФ);
- предметы ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в области регулирования земельных

отношений (п. «д» ст. 71, пп. «в», «д», «к» ч. 1 ст. 72, ч. 2, 5 ст. 76, п. «г» ч. 1 ст. 114 Конституции РФ).

Межотраслевые принципы охватывают сразу несколько смежных отраслей права. Земельная отрасль является довольно обширной. Она сочетает публично-правовые и частноправовые основы. Наиболее тесно земельное право взаимодействует с административным и гражданским правом. Именно поэтому можно выделить следующие межотраслевые принципы земельного права:

- принципы, определяющие основы землепользования;
- принципы, регулирующие основы управления и охраны земель.

Отраслевые принципы затрагивают только одну отрасль права, в данном случае – земельную. Именно они являются определяющими при реализации правовых норм относительно земельных отношений. Эти принципы являются конкретными и точными, но их список не окончательный.

4. Система земельного права

Система земельного права – это общность взаимосвязанных институтов, расположенных в одной последовательности в зависимости от той роли, которую они выполняют при регулировании земельных отношений.

Систему земельного права изучают с трех основных сторон: отрасль права, наука и учебная дисциплина.

Согласно ст. 72 Конституции РФ земельное законодательство относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Вышестоящие органы разрабатывают принципы, вводят общие положения. Субъекты раскрывают эти принципы и положения уже с учетом специфики своего региона.

Земельное законодательство находится еще на стадии своего становления и в полной мере развивается. За период действия ЗК РФ в него было внесено множество изменений и дополнений. Помимо этого, появляются и новые нормы, регулирующие земельные отношения.

Все источники земельного права по юридической силе подразделяются на следующие виды:

– международные договоры (например, Соглашение между Российской Федерацией и Китайской Народной Республикой о российско-китайской государственной границе на ее Западной части, подписанное 3 сентября 1994 г.);

– Конституция РФ, в которой содержатся ключевые положения, регулирующие земельное право (ч. 2 ст. 9, ч. 1, 2 ст. 36, ч. 1 ст. 9, ст. 72);

– федеральные законы (здесь выделяются три основные группы: земельные нормативные правовые акты, законодательство в области природных ресурсов, законы других отраслей);

– Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. (если рассматривать его структуру, то он состоит из 19 глав и 107 статей).

Содержание ЗК РФ определяет следующее:

– круг вопросов, которые касаются земельных отношений Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований;

– право постоянного бессрочного пользования и пожизненно наследуемого владения;

– обязательства и права на землю;

– публичный сервитут на землю;

– категорию земель, которые изъяты или ограничены в обороте;

– порядок предоставления земель в зависимости от целей (строительство и т. д.);

– основания и порядок прекращения прав на землю для лиц, которые не являются собственниками;

– судебный порядок рассмотрения земельных споров и т. д.

В российском законодательстве земельные правоотношения регулируются большим количеством отраслей:

– конституционной (определение государственных границ);

– административной (разграничение территории между субъектами Российской Федерации);

– гражданской (совершение сделок с землей);

– семейной (разрешение спорных вопросов о разделе собственности);

– финансовой (налоги на земельные участки);

– аграрной (использование земель сельскохозяйственного назначения) и др.

Несмотря на то, что земля является объектом многих других отраслей права, еще в XX в. стало понятно, что земельное право должно быть выделено в отдельную отрасль.

Каждая из вышеуказанных отраслей права рассматривает предмет земельных отношений со стороны своей специфики. Если говорить о земельном праве как о самостоятельной отрасли, то стоит отметить, что характер земельных отношений здесь весьма специфичен. Земельные отношения при этом носят экономический характер.

Таким образом, основными составляющими земельного законодательства являются земельный фонд, который подразделяется на характерные категории земель, а также сочетание правового режима земельного фонда с правовым режимом каждой из таких категорий.

Тема 2. Источники земельного права

1. Понятие и классификация источников земельного права

Источники права – это внешняя форма выражения правовых норм. Благодаря источникам права волеизъявление законодателя становится обязательным для исполнения. Самыми известными источниками права являются нормативные правовые акты государственных органов, которые устанавливают нормы. Эти нормы рассчитаны на то, что будут применяться многократно и регулировать соответствующую сферу общественных отношений.

Профессор и доктор юридических наук Б.В. Ерофеев трактовал источники земельного права определенным образом. Он говорил, что они являются документом установленной формы, который содержит в себе земельно-правовые нормы. Источники права, по его мнению, являются обязательным элементом в системе земельного законодательства.

Источники земельного права в виде законов и других нормативных правовых актов, по мнению Б.В. Ерофеева, имеют следующие отличительные признаки.

1. Закрепление в документальном виде. Конкретные положения земельного права содержатся в соответствующих нормативных правовых актах. Например, в ст. 25 Закона РСФСР от 11 октября 1991 г. «О плате за землю» установлены правила использования нормативной цены земли. Эти правила по своему смыслу прямо вытекают из указанного нормативного правового акта.

2. Специальная форма документа, которая установлена законом и не противоречит ему. Смысл данной формулировки можно понять из следующего примера. Федеральное Собрание Российской Федерации принимает распоряжения и постановления Российской Федерации, Правительство РФ принимает аналогичные документы, органы местного самоуправления на своем уровне принимают решения, местная администрация также постановления и распоряжения, но на своем уровне, руководители издают приказы.

3. Принятие нормативных правовых актов должно осуществляться компетентными органами и должностными лицами. Например, государственный орган на уровне субъекта не имеет права устанавливать принципы платы за землю, потому что этот вопрос относится к ведению Российской Федерации.

4. Наличие в юридическом документе правовых норм, которые имеют нормативный характер. Нормативный характер будут иметь не все правовые нормы. Например, орган местного самоуправления издал решение, согласно которому определенная организация должна устранить нарушения в области земельного законодательства. Такая норма не является нормативной, потому что имеет индивидуальный характер и исполнится лишь раз. Если бы орган местного самоуправления принял решение о том, что необходимо урегулировать вопрос по организации кадастрового учета в регионе, то такое решение носило бы нормативный характер, потому что рассчитано на многократное исполнение и носит общий характер исполнения.

Источники права закрепляют общеобязательные правовые нормы. Формами закрепления источников права являются: обычай, судебный прецедент, административный прецедент, нормативный акт и договор. В правовых государственных системах встречаются все или только некоторые формы закрепления. Это зависит от различных условий и специфики развития источников.

В зависимости от этого различают англосаксонскую и континентальную системы права. Англосаксонская система права используется в США, Канаде, Великобритании, Индии и ряде других стран. В ней обычай и судебный прецедент имеют такое же первостепенное значение, как и нормативный акт или договор. Континентальная система права, которая присутствует преимущественно в Европе, не ставит обычай и судебный прецедент в один ряд с актом или договором, или ставит, но в малой степени. Несмотря на различные системы права в мире, общим направлением развития для всех является повышение значимости закона в правовом регулировании общественных отношений.

В российском законодательстве источниками права признаются только писанные нормативные документы. Если говорить о конкретном типе системы права, то для российского права больше подходит континентальная система. Но при этом судебные, административные и арбитражные прецеденты, которые в числе прочего обобщаются в постановлениях высших судебных инстанций, не признаются источниками права, поэтому можно отнести их к обычаям или традициям. Они имеют особое значение в правовом регулировании отношений внутри государства, тем самым придают законодательству специфическую трактовку. Обычай между тем в качестве источника права признается в российском гражданском праве, и об этом упомянуто в соответствующем кодексе.

2. Конституционные основы правового регулирования земельных отношений

Основным и главным источником любой отрасли права в российском законодательстве является Конституция РФ, которая имеет наивысшую юридическую силу. Конституция РФ имеет прямое действие и является обязательной для всех на всей территории Российской Федерации. В России действуют дополнительно и конституции республик, другие субъекты принимают уставы.

В Конституции РФ имеется несколько статей, которые непосредственно относятся к регулированию земельных отношений. Особое место в главном документе занимают положения, касающиеся собственности на землю (ст. 8, 9 и 36).

В ст. 8 устанавливается список форм собственности. Именно эти формы собственности признаются и защищаются в российском законодательстве. Формы собственности, которые описываются в Конституции РФ, не являются окончательными. Помимо частной, государственной и муниципальной форм собственности, существуют и другие формы. Как правило, иные формы не уточняются, а устанавливаются на практике. Например, собственность общественных организаций, которые созданы согласно Федеральному закону от 19 мая 1995 г. № 82-ФЗ «Об общественных объединениях», определяется как общественная только после регистрации.

Статья 8 Конституции РФ тесно связана с ч. 2 ст. 9, согласно которой перечень форм собственности распространяется не только на землю, но и на иные природные ресурсы.

Согласно ст. 36 Конституции РФ существует возможность владеть землей в форме частной собственности. Также в ней устанавливается субъектный состав земель, в частности говорится, что земля может находиться в частной собственности граждан и объединений граждан. Из смысла этой статьи вытекает следующее: существуют две формы частной собственности – физических и юридических лиц.

Частью 2 указанной статьи устанавливаются права. Согласно норме каждый имеет право свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей. Это право может быть осуществлено тогда, когда оно не будет наносить экологический ущерб, нарушать права и законные интересы других лиц. В ч. 2 ст. 36 полностью отражается принцип, который ставит общественные интересы выше частных.

В ч. 3 рассматриваемой статьи Конституции РФ раскрываются процессуальные требования, касающиеся условий и порядка использования земли, находящейся в частной собственности, которые определяются федеральным законом.

Данную статью важно понимать правильно, потому что в ней говорится о распределении нормотворческих полномочий. Необходимо понимать, какими исключительными правами регулирования в области земельных отношений обладает Федеральное Собрание РФ, а какие права принадлежат Президенту РФ, Правительству РФ, субъектам Российской Федерации. Последние

имеют право определять порядок использования земель в конкретном регионе только на основании соответствующего федерального закона.

3. Федеральное земельное законодательство

Федеральное законодательство в области земельного права сформировано из законов и подзаконных актов, которые приняты на федеральном уровне. К федеральному законодательству также относятся указы Президента РФ, которые регулируют земельные отношения.

Федеральное земельное законодательство развивается усиленными темпами. В нем отражается вся государственная работа по реформированию земельных отношений. Старые законы, которые были приняты в момент преобразования СССР в Российскую Федерацию, уже упряднены. Например, закон о собственности в РСФСР. Новый Земельный кодекс РФ вступил в силу 30 октября 2001 г. С каждым годом увеличивается количество законов и подзаконных актов, регулирующих земельные отношения.

Земельному кодексу РФ отводится особое место в сфере земельного законодательства. Он является полным систематизированным федеральным законом, который охватил большое количество земельных отношений. В нем устанавливается порядок предоставления земель, их изъятия, использования земли в целях ведения фермерского или подсобного хозяйства, жилищного строительства и т. д. Кодекс вобрал в себя все постулаты, которые определяют правовой режим каждой категории земель, регулируют вопросы, касающиеся финансовой стороны сделок с землей, устанавливают юридическую ответственность за нарушения в области земельных отношений.

Тема 3. Право собственности на землю

1. Общая характеристика права собственности на землю

При рассмотрении права собственности на землю становится понятно, что его основные постулаты выходят далеко за пределы правовой науки о земельном праве и самого правового регулирования.

Отношения собственности невозможно рассматривать отдельно от экономической составляющей, поэтому начать изучать этот раздел земельного права необходимо именно с нее.

С экономической точки зрения собственность является одним из главных понятий не только в политической и экономической науках, но и в юридической. На форме собственности земли отражаются специфические критерии земли, которые отличают ее от других форм собственности.

Все материальные блага, которые так необходимы для жизнедеятельности человека, возникают в результате общественного производства. Для того чтобы добыть эти материальные блага, люди вступают в определенные взаимоотношения, которые называются общественными. Основным смыслом таких общественных отношений является получение и владение материальными благами, т. е. они воспринимаются как собственность.

Под собственностью понимаются такие общественные отношения, при которых одни лица свободно владеют каким-либо объектом, а другие не вправе вмешиваться в такое владение. Например, если кто-либо приобретет земельный участок, то он может самостоятельно и свободно управлять им. В случае если другой человек без разрешения владельца займет такой земельный участок, владелец вправе быть защищенным от чужого поведения. Владелец имеет право затребовать возмещения убытков, причиненных ему таким вмешательством.

Именно поэтому общественные отношения, касающиеся формы собственности, должны быть закреплены с юридической точки зрения. В противном случае такие отношения не смогут существовать и правильно развиваться.

До аграрно-земельной реформы, которая начала свое развитие в 1990 г., вся собственность на землю имела только одну форму – государственную. Граждане только имели право владеть и пользоваться землей на бессрочной или постоянной основе.

В современной России главенствует право собственности. В зависимости от субъектов права, т. е. тех, кто владеет землей, выделяют три его формы: государственную, муниципальную и частную. Между тем право собственности ограничено. Это утверждение больше всего касается частной собственности.

Согласно вышеприведенному утверждению, владелец земельного участка обязан:

- сохранять целевое назначение земли;
- соблюдать требования в области оборота земельных участков и т. д.

Теория о том, что право частной собственности должно носить ограниченный характер, сложилась еще в начале XIX в., когда произошла отмена Кодекса Наполеона. В дальнейшем эта теория последовательно развивалась и нашла свою реализацию во многих правовых системах европейских стран.

В ст. 9 Конституции РФ установлено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в определенных формах собственности. Субъекты, которым соответствуют формы собственности, указываются в подразделе 2 Гражданского кодекса РФ.

2. Государственная собственность на землю

Согласно ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью признаются все земли, которые не находятся в собственности физических лиц, юридических лиц или других муниципальных образований. Естественно, субъектом такой формы собственности выступают органы государственной власти Российской Федерации и ее субъекты.

Государственная собственность на землю имеет два соответствующих уровня: федеральный и региональный. К первому относится вся собственность Российской Федерации, ко второму – только та, которая относится к республикам, краям, областям, автономным округам, Москве и Санкт-Петербургу. Два разных субъекта не могут владеть одним и тем же земельным участком.

Он всегда принадлежит какому-либо одному субъекту. Общая совместная государственная собственность по закону не может существовать.

Тем не менее в ведении Российской Федерации находится исключительная собственность на землю. Сразу несколько федеральных законов устанавливают, что Российская Федерация является единственным собственником нескольких категорий земель, поскольку последние имеют определенный вид целевого назначения и разрешенного использования. Категории таких земель установлены в Лесном кодексе РФ, федеральных законах «Об обороне», «О Государственной границе Российской Федерации» и некоторых других. Всего таких нормативных правовых документов около двадцати.

Несмотря на такие четкие разграничения, многие земли федерального назначения официально не зарегистрированы. Это объясняется тем, что по учету и формированию земли, которая относится к федеральной, ведется большая работа на всех уровнях власти. Местные органы власти не всегда честно относят такие земли к федеральным, пытаются записать их в неразграниченные, чтобы впоследствии распорядиться ими самостоятельно. В большинстве ситуаций речь идет о том, что землей распоряжаются не те субъекты. Многие из них не имеют прав такого распоряжения. В результате действия местных органов власти признаются ничтожными и они не несут никаких правовых последствий.

Согласно ст. 18 ЗК РФ собственностью субъектов Российской Федерации являются:

- земли, которые федеральными законами отнесены к региональным;
- земли, право собственности на которые возникло у субъектов вследствие разграничения государственной собственности;
- земли, которые были получены субъектами по основаниям, изложенным в ГК РФ.

Земли федерального и регионального назначения управляются государственными унитарными предприятиями. Последние, в свою очередь, передают их во временное владение частным лицам на вспомогательных основаниях, например на праве аренды.

3. Разграничение государственной собственности на землю

В ст. 214 ГК РФ устанавливается разграничение государственной собственности. Согласно данной норме федеральной собственностью признается имущество, которое принадлежит на праве собственности Российской Федерации, а региональной собственностью признается имущество, которое принадлежит на тех же основаниях субъектам.

Объектами прав на земельные участки являются только земли, определенные в индивидуальном порядке. В современном мире определение объектов собственности у публичных образований вызывает некоторые затруднения. Особенно это касается государственной собственности.

В 2001–2006 гг. в российском законодательстве существовал определенный порядок, который позволял разграничивать публичную собственность. Этот порядок регулировался Федеральным законом от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». Впоследствии он был упразднен.

Целью такого разграничения публичной собственности было определить в индивидуальном порядке назначение каждого земельного участка, чтобы в дальнейшем его можно было отнести к одной из форм государственной собственности путем принятия соответствующего документа на уровне Правительства РФ.

Существовавшая процедура по разграничению была трудоемкой и запутанной. В то же время на нее затрачивалось много финансов, времени и технических средств, поскольку индивидуальному определению подлежал каждый участок земли на территории России. Это просто огромные территории, учесть которые оказалось не под силу. В результате процедуру разграничения отменили.

В современном законодательстве также имеется разграничение государственной собственности на землю. Оно определяется ст. 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

4. Муниципальная собственность на землю

Муниципальная форма собственности на землю была установлена в 1992 г. в Федеральном законе «О местном самоуправлении». Она относится к владению органов местного самоуправления. Несмотря на то, что данная форма собственности существует довольно давно, о ней был известен в течение долгого периода только субъект. Так произошло потому, что муниципальная собственность относится к негосударственным органам власти. И в связи с этим нужно было точно урегулировать положения, согласно которым земли могли быть переданы в ведение местного самоуправления. Необходимо было также определить порядок передачи. Это осуществилось только в 2001 г., после издания Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю».

Согласно обновленному законодательству под муниципальной собственностью стали понимать собственность городов, районов, сельских поселений, а также других муниципальных образований. Исключение составили районы городов. Земли передаются из государственной в муниципальную собственность с целью развития территорий.

Земельные участки, которые были выкуплены местной администрацией у других собственников, также относятся к муниципальной собственности.

Субъектами муниципальных земель являются органы местного самоуправления.

Согласно ст. 19 ЗК РФ муниципальными являются следующие земельные участки:

- признанные федеральными законами и принятые законами субъекта Российской Федерации;
- право на которые возникло вследствие разграничения государственной собственности;
- приобретенные по основаниям, прописанным в ГК РФ.

С 1 июля 2006 г. крупные муниципальные образования наделены правом распоряжаться неразграниченными государственными землями. Это право установлено в Федеральном законе от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон

“О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации”, Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Крупными муниципальными образованиями являются муниципальные районы и округа, столицы субъектов и административных центров. Порядок предоставления таких земель определяется законами субъектов Российской Федерации.

5. Частная собственность на землю

В зависимости от типа владельца частная собственность бывает:

- индивидуальной собственностью граждан и юридических лиц;
- общей собственностью, которая подразделяется на совместную и долевую.

Последний вид не подразумевает выделение доли каждого собственника или общую долевую собственность, когда доли распределяются равномерно.

Юридические лица имеют одинаковые с физическими лицами права в отношении земли. Так, они имеют право объединять участки на их праве общей совместной и общей долевой собственности, а впоследствии использовать их.

Земельная реформа повлекла значительные изменения, и в настоящее время у граждан и их объединений появились дополнительные права, которые позволяют приобретать земельные участки у государства. Этот процесс перехода земли в частные руки называется приватизацией. Этот переход бывает как платным, так и бесплатным.

Согласно ст. 15 ЗК РФ частной собственностью признается земля, которая была приобретена по основаниям, указанным в ГК РФ.

Почти все земельные участки могут быть переданы государством в частные руки, но существуют и исключения. К последним относятся те участки, которые, согласно ЗК РФ, не могут быть переданы в частное владение.

Право собственности на земельный участок подразумевает совершение трех правовых действий. К ним относятся владение, пользование и распоряжение землей.

Под владением землей понимается обладание ею на праве собственности. Владеть землей не обязательно должен собственник. Если владение осуществляется нелегитимно, то это считается самовольным захватом со стороны такого владельца или самовольной передачей со стороны собственника. Согласно нормативным правовым актам в сфере земельных правоотношений, к лицам, осуществляющим такое владение, применяются меры ответственности. Ответственность может наступить в виде наложения определенных ограничений на доступ к земле лиц, не являющихся собственниками.

Право пользования землей подразумевает возможность использования ее благ.

6. Права и обязанности собственников земельных участков

Согласно ГК РФ собственник земельного участка имеет право совершать в отношении своей собственности любые действия, которые, однако, не должны противоречить существующему законодательству, нарушать права и интересы других лиц.

Собственник также имеет право передавать свой земельный участок в собственность другим лицам или просто передавать им его во владение, пользование и распоряжение, но оставаться при этом собственником. Также собственник имеет право передавать имущество в залог или обременять его другими способами.

Все действия, которые совершает собственник в отношении своего земельного участка, регулируются ГК РФ с учетом некоторых особенностей, описанных в ЗК РФ.

Еще одним значимым правом всех собственников является возможность хозяйствовать. Данное право относится в основном к владельцам земель, которые имеют сельскохозяйственное назначение.

Статьей 42 ЗК РФ закреплены обязанности собственников и лиц, которые не являются собственниками, в отношении использования земли. Обязанности одинаковы для всех субъектов. Это объясняется тем, что обязанности в первую очередь вытекают из

объекта использования, т. е. из категории земельного участка, но не исходят от прав на него.

Задачи

Задача 1

Парк 40-летия ВЛКСМ является местом отдыха граждан. Жители города Н. возмущены тем, что территория парка сокращается из-за построек. Часть земель парка отдана под строительство многоэтажного дома. Один из предпринимателей более 10 лет назад построил здание под чебуречную, несмотря на протесты граждан. Сейчас он обратился в городскую администрацию с заявлением о переоформлении ему участка на праве собственности. Спустя год история повторилась и другая часть участка была отдана под строительство ресторана, что в свою очередь повлекло забастовки граждан, нуждающихся в парке в центре города.

Опираясь на земельное законодательство, ответьте на вопрос: можно ли формировать земельные участки на территории парка и отдавать их под застройку? На каком праве могут предоставляться земли в парке?

Задача 2

В 1987 г. на участке земли в районе Губернском гражданину Ж. под личное пользование было отведено подсобное хозяйство, на котором он построил колодец. Для снабжения водой он пробурил скважину и установил мотор для подъема воды с глубины 19 метров, объясняя это тем, что вода из общего колодца, глубина которого 6 метров, выходит грязная.

Правомерны ли действия гражданина Ж.? Перечислите права и обязанности при пользовании земельным участком.

Задача 3

В журнал «Удача» обратилась гражданка Нехорошева с просьбой напечатать статью следующего содержания: «Мой отец вступил в колхоз нашего села и передал ему участок земли. В рамках программы приватизации земли я, как наследница, не получила доли, хотя пошла по стопам отца и также проработала

в колхозе большую часть жизни, потому считаю это несправедливым».

Решите дело. Каким законодательством предусмотрено право собственности на земельные участки, доставшиеся по наследству? Ответьте на вопрос по поводу возврата участков земли.

Задача 4

Администрация Отрадинского района с целью расширить площадь своего МО закрепила за собой значительные земельные территории, собственность на которые не была разграничена. Из данной земли администрация на протяжении долгого времени предоставляла участки для постройки жилых строений.

Решите дело. Каковы нарушения земельного законодательства? Кто распоряжается землей, собственность на которую не разграничена? Каково должно быть регулирование разграничения государственной собственности на земельные участки?

Задача 5

Гражданин В. обратился в суд с иском о нарушении права пользования земельным участком. Его дом находится в общей собственности с соседом К. Год назад К. купил дом и начал ограничивать права пользования участком заявителя. Он возвел забор, закрывающий доступ света к огороду, что препятствовало росту овощей, установил калитку и не разрешал пользоваться ею, перекрыл проход к фундаменту дома, из-за чего не было возможности ухаживать за ним.

Решите дело. Что нарушил гражданин В.? Назовите обязанности и права собственника на земельный участок.

Тема 4. Вещные права на землю. Аренда земельных участков. Плата за землю

1. Понятие вещных прав на землю. Особенности и виды вещных прав на землю

В гражданском праве существуют две основные формы прав: вещные и обязательственные.

В земельном праве вещные права являются одной из правовых форм реализации отношений земельной собственности. Владельцу вещные права позволяют управлять земельным участком и владеть им. В системе вещных прав на землю право собственности является основным, потому что только владелец наделен всеми правами, которые позволяют ему владеть, пользоваться и распоряжаться землей так, как ему необходимо.

Несмотря на это, помимо права на собственность, существуют и другие формы выражения прав на земельный участок. В российском законодательстве они закреплены юридически и также относятся к вещному праву. Такими правами являются:

- пожизненное наследуемое владение земельным участком;
- постоянное (бессрочное) пользование земельным участком;
- ограниченное пользование соседским земельным участком (сервитут).

Изучение основ российского земельного и гражданского права приводит к следующим умозаключениям.

1. Вещные права, которые не относятся к праву собственности, уже заранее являются правами собственника. Другими словами, если владелец земли наделен всеми правами, касающимися владения, пользования и распоряжения землей, то тот, кто просто пользуется землей на основании других форм права, обязательно должен просить разрешение на любые действия у собственника. Например, разрешение на временную передачу земельного участка в пользование третьему лицу.

2. Вещные права зависят от решений владельца земли. Без согласия собственника невозможно совершить даже действия, которые разрешены обладателю вещных прав на землю. Напри-

мер, согласие собственника требуется тогда, когда необходимо распорядиться землей определенным образом.

3. Вещные права на землю в некоторой степени независимы. Это объясняется ч. 3 ст. 216 ГК РФ, согласно которой переход права собственности на земельный участок к другому собственнику не является основанием для прекращения вещных прав на этот участок. Эти права защищены юридически и прописываются в ч. 1, 2 ст. 1, ч. 1 ст. 9, ст. 11 ГК РФ. Незаконное вмешательство в такие права недопустимо, поэтому владелец вещных прав имеет право на судебную и административную защиту. Он имеет право взыскать убытки и получить компенсацию морального вреда, нанесенного незаконными действиями собственника.

4. Каждый владелец вещных прав имеет независимые и неприкосновенные права. Он должен также соблюдать права других лиц. В частности, не разрешается самовольно проходить или проезжать по участку, если иное не разрешено владельцем вещных прав; хранить или держать вещи на участке и т. д. Таким образом, вещные права основаны на законе, а не на договорных обязательствах. И поэтому они не могут быть изменены соглашением сторон, иначе это будет противоречить законодательству.

5. Вещные права имеют различную классификацию. Основания разделения вещных прав бывают следующие:

- в зависимости от категории земель, принадлежащих владельцам вещных прав;
- в зависимости от лиц, наделенных такими правами;
- в зависимости от интересов, согласно которым лица были наделены вещными правами;
- в зависимости от основания возникновения.

6. Вещные права необходимо официально регистрировать. Владелец вещных прав осуществляет свои права на участки, находящиеся на определенной территории, имеющие конкретный кадастровый номер.

2. Понятие и общая характеристика ограниченных вещных прав на землю

Ограниченное вещное право можно трактовать с двух сторон. С одной стороны, под ним понимаются ограничения, которые не позволяют совершать над чужой собственностью правовые действия. С другой – вещное право понимается как ограничение на совершение определенных действий в силу того, что собственник сам имеет такие ограничения. И с какой бы стороны ни рассматривалось ограниченное вещное право, правовые действия обладателя такого права всегда немного ущемлены по сравнению с тем объемом правовых действий, которыми наделен собственник.

Ограниченными вещными правами на земельный участок являются:

- постоянное или бессрочное пользование;
- пожизненное наследуемое владение;
- безвозмездное или срочное пользование;
- сервитут.

Земельный кодекс РФ приравнивает к таким вещным правам и аренду, которая является обязательственным правом.

У вышеуказанных вещных прав, в том числе у аренды, имеется один общий признак: они являются производными от права собственности.

Несмотря на то, что вещные права гарантируют их владельцам наличие определенных прав в отношении использования земельного участка, которые являются довольно важным критерием в любой экономической и социальной сфере, гарантия таких прав несоизмерима с тем, что дает право собственности.

Право собственности является по сути бессрочным, и продолжительность владения землей определяется только собственником. Исключения составляют лишь ситуации, при которых земельные участки принудительно переходят в порядке выкупа государству для удовлетворения нужд.

Право собственности может прекратиться по инициативе собственника в следующих ситуациях:

- продажа участка;
- обмен участка;
- передача участка в дар.

Право собственности также может прерваться, если собственник передает землю в аренду или безвозмездное пользование.

Еще одним способом принудительного прекращения права собственности является погашение обязательств, например долга по ипотеке, за счет такого участка.

В любом случае право собственности является первичным, а ограниченное вещное право – вторичным.

Согласно законодательству все права на землю, в том числе вещные, сводятся к следующему перечню:

- 1) постоянное или бессрочное пользование;
- 2) аренда;
- 3) безвозмездное срочное пользование;
- 4) сервитут;
- 5) пожизненно наследуемое владение.

Остальные же права на землю должны быть оформлены на одно из перечисленных выше, в соответствии с законодательством.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования землей

Право постоянного (бессрочного) пользования является одним из основных видов вещных прав на землю, предусмотренных как земельным, так и гражданским законодательством.

В отличие от собственников земельных участков субъекты данного права лишены существенного правомочия – правомочия распоряжаться земельным участком. Лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе при наличии согласия на это собственника земельного участка. Любые сделки по распоряжению земельным участком лицом, которому участок предоставлен на данном праве, должны признаваться ничтожными как не соответствующие закону.

В настоящее время в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются исключительно государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Также в соответствии с изменениями, внесенными

в ЗК РФ федеральными законами от 13 мая 2008 г. № 68-ФЗ и от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ, к субъектам данного права теперь относятся центры исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также государственные академии наук и учреждения, созданные такими академиями наук.

С момента вступления ЗК РФ в силу юридическим лицам иных организационно-правовых форм, а также гражданам (в том числе гражданам – индивидуальным предпринимателям) земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Если же решение о предоставлении указанным лицам земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования все-таки принято после вступления в силу ЗК РФ, то оно должно быть признано в судебном порядке недействительным в силу ст. 13 ГК РФ либо не подлежащим применению в соответствии со ст. 12 ГК РФ.

4. Право пожизненного наследуемого владения землей

Право пожизненного наследуемого владения землей предусмотрено земельным законодательством исключительно для граждан, которые приобрели указанное право до вступления в силу ЗК РФ.

Содержание права пожизненного наследуемого владения земельным участком также лишено правомочия распоряжения. Однако в отличие от права постоянного (бессрочного) пользования законодатель делает одно исключение – право пожизненного наследуемого владения может наследоваться.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до вступления в силу ЗК РФ, сохраняется. Однако после введения в действие ЗК РФ предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается. Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения по наследству производится на основании свидетельства о праве на наследство. Переход права пожизненно-го наследуемого владения от одного лица к другому осуществляется исключительно путем наследования по закону.

Землевладельцы, имеющие в пожизненном наследуемом владении земельные участки, имеют право бесплатно приобрести их в собственность в соответствии с законодательством о дачной амнистии.

5. Право безвозмездного срочного пользования землей

Безвозмездное срочное пользование землей пришло на смену праву временного пользования, существовавшему до принятия ЗК РФ. Главным отличием безвозмездного срочного пользования от временного пользования является безвозмездность данного срочного права. По сути данное право представляет собой исключение из принципа платности землепользования.

Правом предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование обладают только собственники земельных участков.

Земельный кодекс РФ устанавливает исчерпывающий перечень оснований предоставления участков на данном праве. В зависимости от того, какой субъект гражданского права является собственником земельного участка, предоставляемого в безвозмездное срочное пользование, основаниями возникновения указанного права могут быть административный акт, договор или локальный нормативный акт организации.

6. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Земельный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ рассматривают сервитут в качестве вторичного вещного права. Однако возможно рассмотрение сервитута в качестве обременения земельного участка. С точки зрения собственника земельного участка, который используется соседями для прохода к водоему,

сервитут является ограничением его права. С точки зрения соседей, сервитут – это право пользования чужим земельным участком.

От сервитута как ограниченного вещного права следует отличать ограничения прав на землю. Под ограничениями прав на землю в земельном законодательстве понимаются запреты на осуществление определенных видов деятельности и требования о воздержании от совершения определенных действий, связанных с использованием земли, которые предусмотрены законодательством. Данные запреты различаются по своей природе в зависимости от местоположения земельных участков, в связи с чем они не применяются в отношении других земельных участков, имеющих аналогичное целевое назначение (например, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут устанавливаться охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков).

Сервитуты могут возникать на основании договора или закона. Так, согласно Воздушному кодексу РФ вокруг аэропортов не допускается строительство высоких зданий, которые могли бы создать опасность полетам воздушных судов. Если по сельскохозяйственным землям прокладывается воздушная линия электропередачи, то в определенной полосе вдоль этой линии запрещаются полив посевов дождеванием, земляные и некоторые другие работы и т. п.

7. Аренда земель

Арендные отношения имеют длительную историю становления, и ошибочно думать, что такие отношения возникают сугубо в предпринимательской деятельности. В повседневной жизни арендные отношения также возникают между гражданами. Бесспорно, аренда в общем смысле всегда взаимовыгодна для сторон. Одна сторона получает нечто желаемое во временное владение и пользование, другая сторона – финансовую выгоду от этого. Другими словами, такие отношения строятся на равенстве, взаимовыручке и взаимовыгоде. Именно договор аренды обеспечивает возможность извлекать выгоду для себя, пользуясь чужим имуществом. Это происходит либо потому, что в таком имуществе не нуждаются постоянно, либо не располагают достаточны-

ми средствами на приобретение в собственность такого имущества. Как следствие, такие отношения были облечены законодателем в правовую форму, закреплены права и обязанности сторон и общие положения об аренде.

В ст. 607 ГК РФ указано, по поводу чего может быть заключен договор аренды. Объект аренды и предмет аренды – одно и то же. Объектом аренды может быть недвижимое и движимое имущество. Непотребляемость – это неутрачиваемое свойство, которое принадлежит арендуемому имуществу в процессе использования. Есть такие виды имущества, которые сдавать в аренду нельзя. Они ограничены в обороте или вовсе изъяты. Например, нельзя сдать в аренду охотничье оружие или вооруженные объекты, атомные электростанции, какие-либо специальные объекты, деятельность которых засекречена. В ст. 27 ЗК РФ приводится перечень земельных участков, которые ограничены в обороте и не могут выступать предметом договора аренды. Например, государственные природные заповедники и национальные парки, объекты учреждений государственных органов безопасности, охраны, объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и др.

Согласно ст. 260 ГК РФ собственникам земельных участков разрешается распоряжаться ими по своему усмотрению, в том числе сдавать их в аренду. Разумеется, это касается участков из категорий земель, не ограниченных или не запрещенных к обороту. Следует отметить, что законодатель довольно лояльно подходит к регулированию данного правового института. Стороны самостоятельно решают множество вопросов, касающихся арендных отношений, но не выходя за рамки закона. Например, арендаторами земельных участков могут быть лица без гражданства или иностранные граждане (ст. 22 ЗК РФ). За пользование земельным участком, находящимся в частной собственности, взимается арендная плата. Сроки и способы уплаты стороны оговаривают отдельно и прописывают в договоре. В иных случаях арендная плата складывается из кадастровой стоимости этого земельного участка (если участок находится в муниципальной или государственной собственности). Аренда таких специфических объектов, как недра, леса, водные ресурсы, регламентирована соответствующим законодательством. Они несут многочисленные

блага людям, поэтому находятся под особой охраной государства и их использование проходит под бдительным контролем государственных органов. Органы власти должны выдать разрешение – акт, на основе которого происходит пользование охраняемыми ресурсами.

Законодательная власть предоставляет гражданам право заключать договоры аренды на их выбор – в письменной или устной форме. Устная форма приемлема, если срок аренды составляет не более одного года.

Имущество, выступающее объектом договора, должно передаваться арендатору в течение срока, указанного в договоре. Если срок не установлен – в течение разумного времени. Если арендодатель избегает процесса передачи имущества, то арендатор имеет право требовать имущество в соответствии с положениями ст. 398 ГК РФ и истребовать возмещения убытков.

Поскольку вещные права на землю являются производными от права собственности, то можно сделать вывод о том, что другие вещные права всегда уже права собственника. Изучив труды ученых-юристов, действующее законодательство, можно отметить, что институт аренды земли призван урегулировать финансовое положение субъектов гражданского права возможностью распорядиться своей собственностью по своему усмотрению, направить ее полезные свойства или качества во благо себе (арендодатель) и удовлетворить свои запросы и потребности от временного использования имущества (арендатор). Субъектный состав не ограничен – это могут быть и юридические лица, и граждане, и даже государственные органы. Единственное условие – имущество должно быть в собственности. За пользование землей арендатор уплачивает арендную плату. Размер и способ стороны определяют сами. Однако в аренду могут сдавать и «специфическое» имущество – лесной участок, недра, водные ресурсы. Законодатель в кодифицированных правовых актах предусмотрел эту возможность. Для каждого такого имущества установлен определенный срок владения. Это объясняется тем, что ресурсы могут заканчиваться и на их возобновление потребуется много времени (например, добыча из недр каких-либо материалов, из речных ресурсов – каких-либо целебных биоорганизмов и т. д.). Чтобы получить право пользования таким имуществом,

требуется лицензия или разрешение. Этот документ выдается органом государственной власти или местного самоуправления. Договор подлежит обязательной регистрации (например, существует водный реестр). Другими словами, разработан целый алгоритм специфических действий, направленных на временное пользование ресурсами. Стороны несут права и обязанности по поводу имущества.

Задачи

Задача 1

Гражданка К. на праве аренды получила от муниципального образования участок земли для постройки дома. Являясь участником товарищества, она вложила 220 тыс. рублей в подключение коммуникаций (вода, энергия, газ). Не располагая средствами для постройки дома, она приняла решение отдать свое право по аренде третьему лицу (гражданину В.), но администрация муниципального образования ей отказала.

Правомерны ли действия гражданки К. по передаче ее права без согласия муниципального образования? Если договор прекратится в связи с истечением сроков, то кто будет покрывать гражданке К. издержки на подключение коммуникаций?

Задача 2

Отделом имущественных отношений г. Краснодара было принято решение об образовании организации для оказания бытовых услуг. В ходе осуществления решения организации было выделено здание на праве оперативного управления, а участок земли под ним – на праве безвозмездного пользования.

Решите дело. Правомерны ли действия отдела? Какие права, связанные с использованием земельным участком, нарушены?

Задача 3

Гражданин Соколов, находясь в браке с гр. Соколовой, получил участок земли 0,15 га на праве бессрочного пользования. Право бессрочного пользования участком земли и право собственности на дом, построенный в течение трех лет, были ненадлежащим образом оформлены на гр. Соколова. В ходе развода гр. Соколова обратилась в суд для раздела имущества –

дома и участка земли. Соколов не согласился на раздел участка, так как хотел, чтобы он достался только ему, но дал согласие на раздел дома.

Решите дело. Имеет ли гр. Соколова право собственности на участок земли? Какое решение примет суд?

Задача 4

Религиозная группа «Рассвет» построила храм и обратилась в администрацию города Н. с просьбой о предоставлении ей участка земли на праве безвозмездного пользования, но получила отказ. Поводом для отказа послужило то, что в своде религиозной группы не прописан порядок управления имуществом. Администрация города Н. потребовала от религиозной группы обязательства того, что после постройки и ввода объекта в эксплуатацию, она не будет отчуждать построенный объект недвижимости в течение 12 лет.

Решите дело. Правомерны ли действия администрации? Дайте аргументированный ответ на вопрос о том, на каких правах религиозная группа может приобрести участок земли?

Тема 5. Возникновение, прекращение и защита прав на землю

1. Возникновение прав на землю

Права на землю, согласно ГК РФ, могут возникнуть по следующим основаниям:

- а) на основании договора (ст. 218 ГК РФ);
- б) в результате односторонней сделки (п. 2 ст. 218 ГК РФ);
- в) в результате приватизации (ст. 217 ГК РФ);
- г) по иным основаниям (п. 3 ст. 218 ГК РФ).

При смене правообладателя недвижимого имущества необходима государственная регистрация, это право подтверждено соответствующей выпиской из государственного реестра и начинает действовать только с момента регистрации.

В широком смысле сделка – это деятельность юридических либо физических лиц, направленная на реорганизацию гражданских правоотношений.

При совершении сделок с недвижимым имуществом, в том числе с землей, необходимо в обязательном порядке предоставлять кадастровый паспорт. Правовым последствием его непредоставления будет признание сделки недействительной. Соответственно, необходимо запомнить, что данный вид сделки заключается только в письменной форме.

Кроме того, сделки с недвижимым имуществом, в том числе с землей, в обязательном порядке регистрируются в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (ФРС).

Что касается таких видов сделок, как дарение и мена, то правила регистрации на них не распространяются, а их совершение происходит в полном соответствии с ГК РФ.

Периодически возникает вопрос о попадании в затруднительное положение при совершении сделки мены, заключающийся в оценке денежного эквивалента недвижимости, в том числе земли. Здесь в силу вступает правило, предусмотренное п. 1 ст. 568 ГК РФ, согласно которому обмениваемые вещи должны быть равноценными. Выходом из данной ситуации является заключение договора между сторонами о том, что при разной ценности вещей одной стороне необходимо произвести доплату (п. 2 ст. 568 ГК РФ).

В ст. 15 ЗК РФ заключен принцип равенства прав на приобретение в собственность земельных участков. Из данного положения существуют исключения.

Во-первых, право преимущественного приобретения земли собственником недвижимости, на которой находится строение (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

Во-вторых, преимущественное право иностранцев и лиц без гражданства, имеющих в собственности на территории Российской Федерации недвижимое имущество, на покупку или аренду земельного участка, находящегося под данным недвижимым имуществом (п. 5 ст. 35 ЗК РФ).

В-третьих, наследование, которое регулируется гражданским и семейным законодательством. Это односторонняя сделка,

т. е. способ выражения волеизъявления только одного физического лица.

Существует два вида наследования – по закону и по завещанию (ст. 1111 ГК РФ). Указанный вид сделки заключается непосредственно в письменной форме с нотариальным удостоверением, несоблюдение хотя бы одного из данных условий влечет ее ничтожность (ст. 1110 ГК РФ).

Что касается участков земли, которые находятся в собственности государственных органов или муниципалитетов, то в соответствии со ст. 39.1 ЗК РФ указанные земли даются на основании:

- решения органа государственной власти;
- договора на платной основе;
- соглашения о безвозмездном пользовании.

Передача земли по договору мены отражена в ст. 39.5 ЗК РФ.

Предоставление земли в аренду отражено в ст. 39.6 ЗК РФ.

Решение о передаче земли в пользование на бессрочной основе принимают компетентные государственные органы по основаниям, предусмотренным в ст. 39.10 ЗК РФ.

В ст. 35 ЗК РФ предусмотрено изменение собственника здания, сооружения, что влечет автоматический переход права использования находящегося под ним земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и при предыдущем собственнике.

Запрещено изменять правовой статус земельного участка без изменения правового статуса расположенного на нем капитального строения.

2. Прекращение прав на землю

Основания прекращения права собственности на земельный участок (ст. 44 ЗК РФ):

1) без принуждения:

– при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;

– при отказе собственника от права собственности на земельный участок;

2) при принудительном изъятии у собственника его земельного участка в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством:

- обращение взыскания на земельный участок по обязательствам должника (ст. 278 ГК РФ);
- неиспользование земельного участка;
- использование земельного участка с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ);
- реквизиция земельного участка;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ);
- отчуждение от неправомочного собственника;
- национализация земель;
- изъятие земель (ст. 50 ЗК РФ).

3. Защита прав на землю

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем:

- признания права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки;
- признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- самозащиты права;
- присуждения к исполнению обязанности в натуре;
- возмещения убытков;
- взыскания неустойки;
- компенсации морального вреда;
- прекращения или изменения правоотношения;
- неприменения судом акта государственного органа.

Статьей 60 ЗК РФ законодатель закрепил возможность восстановления земельных прав:

- по решению суда;
- при самовольном занятии земельного участка;
- в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно ст. 60 ЗК РФ действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц, могут быть пресечены:

1) путем признания недействительными в судебном порядке, согласно ст. 61 ЗК РФ, не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

2) путем приостановления строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством РФ;

3) путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Основания возникновения прав на землю.
2. Реквизиция земельного участка и ее отличие от конфискации.
3. Признание права на земельный участок.
4. Земельные споры и порядок их рассмотрения.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие сервитута и дайте правовую квалификацию.
2. Раскройте понятие аренды земли и дайте правовую квалификацию.
3. Раскройте понятие отчуждения земли и дайте правовую квалификацию.
4. Раскройте понятие ограничения прав на землю и дайте правовую квалификацию.
5. Раскройте понятие отказа лица от земельного участка и дайте правовую квалификацию.

Задачи

Задача 1

Юридическое лицо получило в собственность на безвозмездной основе нежилое помещение для коммерческих целей, находящееся на цокольном этаже многоквартирного дома. Учредителями было принято решение о приобретении в собственность земли, на которой находится данное помещение. При этом мнение жильцов многоквартирного дома в учет не принималось.

Какие лица правоспособны на принятие решения об оформлении в собственность указанного земельного участка? Опишите момент возникновения права собственности у собственника на жилое помещение и расположенный под ним земельный участок? Кто правомочен принимать такое решение?

Задача 2

Фермер Коргов подписал соглашение с муниципалитетом об использовании на безвозмездной основе земли для выращивания кукурузы. Срок договорных обязательств составлял 15 лет. После окончания договорных обязательств Коргов обратился в суд с исковым требованием о передаче ему данного участка в собственность.

Каково будет решение суда по данному вопросу? Кто может претендовать на получение земельного участка в соответствии с ЗК РФ в собственность на безвозмездной основе?

Задача 3

Организация «Беркут» приняла решение о взятии в аренду помещения для коммерческих целей. В администрации г. Омска им был получен отказ, мотивированный необходимостью проведения конкурса. Представитель организации обратился к юристу за консультацией.

Дайте разъяснение.

Задача 4

Гражданин М. подал заявку в нотариальную контору с просьбой о даче консультации по оформлению земельного участка

в собственность в связи с тем, что он подпадает под законодательство о «дачной амнистии».

Дайте юридическую консультацию в соответствии с действующим законодательством.

Задача 5

ОАО «Рассвет» в 2001 г. выкупило в собственность у АОЗТ «Бриллиант» сооружение общей площадью 9 909 кв. м, которое находилось на праве бессрочного пользования.

ОАО «Рассвет» заявило в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии о получении документов, подтверждающих собственность на сооружение, но получило отказ.

Перечислите основания приобретения ОАО «Рассвет» прав на недвижимость.

Задача 6

Петрова является собственником недвижимого имущества, которое находится на земле, также являющейся ее собственностью. От руководства муниципального образования Петрова получила уведомление об отчуждении ее земли в пользу государства в связи с дорожно-строительными работами, утвержденными государственным заказом. Взамен Петровой предоставят дом в садоводческом товариществе, в непосредственной близости от данного населенного пункта. Петрова обратилась к юристу за разъяснением.

Дайте юридическую консультацию. Разъясните расчет компенсационных выплат в данном случае.

Задача 7

Кузьмина по соглашению о передаче в собственность получила от Белкиной домовладение и прилегающую к нему землю площадью 679 кв. м. Однако указанная земля была обременена арендными обязательствами со стороны поселковой администрации, срок которой составлял четыре года. При совершении сделки Белкина не захотела расторгать арендное соглашение.

Кузьмина обратилась в суд с иском о нарушенных правах, возникших в связи с договорными правоотношениями с граждан-

кой Белкиной. Суд своим решением обязал Белкину расторгнуть договор.

Дайте юридическую консультацию о правомерности судебного решения.

Задача 8

Во время расстановки рекламных щитов юридическое лицо заполнило половину земель, принадлежащих государству. Это было выявлено во время проверки администрацией. Уполномоченное должностное лицо обязало заключить соответствующий договор об аренде земли, а в случае отказа от заключения договора – провести демонтаж данных объектов.

Дайте юридическую консультацию представителю фирмы.

Тема 6. Мониторинг земель

1. Понятие и сущность мониторинга земель

Мониторинг земель – система наблюдений за состоянием земель для своевременного выявления различных изменений, их оценки, а также предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Другими словами, это деятельность соответствующих компетентных органов в сфере управления земельными ресурсами, которая входит в более широкую сферу деятельности по мониторингу состояния окружающей природной среды.

Задача мониторинга состоит в отслеживании почвенных процессов, воздействия на почву как техногенных, так и природных факторов и своевременного пресечения и устранения негативного воздействия.

В задачи мониторинга входит:

- молниеносное обнаружение изменений земельного покрова;
- информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель.

Согласно п. 2 ст. 67 ЗК РФ задачами ведения мониторинга выступают выявление эрозивного состояния земель, прогнозирование

возникновения возможных негативных факторов. В целях проведения указанных мероприятий соответствующие компетентные органы на постоянной основе осуществляют наблюдательный контроль за эрозией почвы, вызванной пагубным влиянием водной среды, а также выдувание ветром либо загрязнение ее ядохимикатами различного происхождения и т. д.; информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за рациональным использованием и охраной земельных ресурсов, землеустройства.

2. Управление земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами (землями) – это организующая деятельность компетентных органов исполнительной власти по обеспечению рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных отношений.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, исполнительные органы местного самоуправления, а также органы специальной компетенции, в частности Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, а также иные компетентные органы наделены контрольными функциями в данной сфере.

Земельное законодательство выделяет следующие функции землеустройства, среди которых к наиболее важным можно отнести:

- ведение государственного земельного кадастра;
- осуществление землеустройства;
- планирование использования земельных ресурсов;
- контроль за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель (земельный контроль).

Наиболее важными государственно-управленческими функциональными задачами в сфере земельных ресурсов и землеустройства являются:

- согласование своих действий с другими органами, имеющими в своем арсенале такие же функции, в целях избежания параллельной работы;

- нормативно-правовое регулирование финансирования указанных правоотношений;
- необходимость охраны субъективных прав физических и юридических лиц в указанных правоотношениях;
- создание необходимой среды для привлечения коммерческих организаций;
- рациональное использование ресурсов в целях предотвращения их истощения;
- организация юридических, экономических и иных оснований для использования земли.

Принципы управления землей:

- 1) основа регулирования государственного ресурсопользования;
- 2) индивидуальные управленческие решения в сфере землепользования на региональном уровне;
- 3) грамотное распоряжение земельными ресурсами;
- 4) общее ресурсопользование в регионе;
- 5) единообразии землепользования, а также территориальное управление;
- 6) постоянное улучшение действий по управлению землей;
- 7) полноценная интеграция государственного, регионального и муниципального управления землями;
- 8) разделение действий по регулированию ресурсов среди различных властных органов, в том числе на местном уровне;
- 9) разграничение контроля среди властных органов разного уровня;
- 10) юридическое сопровождение организации использования природных ресурсов;
- 11) административное и экономически выгодное соответствие власти на федеральном и региональном уровнях.

3. Виды земельного контроля

В гл. XII ЗК РФ просматривается четкое разграничение контрольных и надзорных функций:

- государственный земельный надзор;
- муниципальный земельный контроль;

– общественный земельный контроль.

Государственный земельный надзор – это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная:

– на предупреждение, выявление и пресечение нарушений земельного законодательства органами государственной власти, органами местного самоуправления;

– на систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства, анализ и прогнозирование состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления.

Органами, осуществляющими государственный земельный надзор, являются:

– Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы;

– Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы;

– Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы.

Муниципальный земельный контроль – деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением земельных отношений, требований законодательства Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Общественный земельный контроль – деятельность физических лиц по надзору за управленческой деятельностью компетентных органов в сфере земельных правоотношений.

Так называемое земельное управление в широком смысле является механизмом воздействия конкретных властных органов, в компетенцию и функционал которых входят контроль и надзор за субъектами природопользования в целом и землепользования в частности в целях недопущения последними негативного воздействия на мелиоративные свойства почв, а также рационального использования земель, так как земля является исчерпаемым ресурсом и его необходимо оберегать.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Государственный мониторинг земель.
2. Понятие землеустройства в Российской Федерации, организация и порядок его проведения.
3. Государственный кадастровый учет земельных участков.
4. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.

Тема 7. Землеустройство

1. Понятие и содержание землеустройства

Землеустройство – процесс управления использованием, развитием и изменениями земельных ресурсов.

Все земли можно подразделить на территории, находящиеся в ведении субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон.

Землеустройство осуществляется в границах:

- субъектов Российской Федерации;
- муниципальных образований;
- населенных пунктов;
- территориальных зон;
- зон с особыми условиями использования территорий.

Можно выделить следующие этапы землеустройства:

- а) подготовительные работы;
- б) планирование карты границ;
- в) формирование границ соответствующей территории;
- г) рассмотрение карты границ соответствующей территории;
- д) сдача землеустроительного дела заказчику.

Текстовую часть карты (плана) границ соответствующей территории рекомендуется составлять в виде:

- пояснительной записки;
- списка координат поворотных (характерных) точек устанавливаемых (уточняемых) границ;

- списка земельных участков, выявленных в ходе инвентаризации земель, по границам которых проходит граница территории.

Карта (план) границ соответствующей территории в части прохождения границы согласовываются органом государственной власти или органом местного самоуправления, который в соответствии с федеральным законодательством уполномочен принимать решение об установлении границы такой территории.

Основаниями для отказа в визировании карты являются:

- пересечение устанавливаемой границы;
- отсутствие пояснительной записки;
- отсутствие графической части;
- отсутствие привязки к территории;
- несоответствие выбранной системы координат системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;
- несоответствие границ территориальной зоны или зоны с особым условием использования территорий исходным данным, указанным в пояснительной записке.

Одну часть утвержденного землеустроительного дела исполнитель работ сдает в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

На основании акта соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления, которым утверждены границы, и землеустроительного дела готовится пакет документов, содержащих сведения о границах соответствующих территорий и необходимых для представления в орган кадастрового учета, включающий:

- копию акта (извлечения из акта) соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления, которым утверждены границы объекта землеустройства;
- картографические сведения, которые отражают границы соответствующей территории, и номера поворотных (характерных) точек границы;
- перечень координат поворотных (характерных) точек границ соответствующей территории, а также значений среднеквадратических ошибок определения координат;
- текстовое описание по отдельным участкам границ, совмещенных с естественными или искусственными рубежами (при наличии таких сведений).

Установление на местности границ объектов землеустройства

1. Установление на местности административных границ, а также границ населенных пунктов рекомендуется осуществлять на основе утвержденного землеустроительного дела.

2. Установление на местности территориальных зон и зон с особым условием использования территорий осуществляется по желанию органов государственной власти, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, чьи земельные участки попадают в такие зоны.

2. Государственный контроль за проведением землеустройства

Государственный контроль за проведением землеустройства осуществляется в целях обеспечения соблюдения организациями и гражданами при проведении землеустройства требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему.

Внеплановые проверки проводятся для контроля за исполнением предписаний об устранении ранее выявленных нарушений при проведении землеустройства, а также в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушения требований законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства, в том числе при проведении описания местоположения и (или) установления на местности границ объектов землеустройства, на основании заявления лица, заинтересованного в проведении контроля.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие «мониторинг» и дайте правовую квалификацию.

2. Раскройте понятие «землеустройство» и дайте правовую квалификацию.

3. Раскройте понятие «кадастр» и дайте правовую квалификацию.

4. Раскройте понятие «резервирование» и дайте правовую квалификацию.

Тема 8. Государственный кадастровый учет земельных участков

1. Содержание и формы осуществления кадастрового учета

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и иных предусмотренных указанным Законом сведений.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве личной определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества.

В государственный кадастр недвижимости включают следующие основные сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение и др.);

2) кадастровый номер и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если таковым является земельный участок;

4) местоположение объектов недвижимости на земельном участке;

5) сведения о зданиях или сооружениях и помещениях, расположенных в этих зданиях и сооружениях, если объектом недвижимости являются помещения в зданиях и сооружениях;

6) площадь объекта, если таковым являются земельный участок, здание или помещение.

В государственный кадастр недвижимости также может включаться информация следующего характера:

1) ранее взятый кадастровый номер или некоторый условный номер;

2) кадастровый номер земельного участка, на котором расположены строения, здания, сооружения, признаваемые объектами недвижимости;

3) кадастровые номера зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, если он является объектом недвижимости, подлежащим кадастровому учету;

4) кадастровый номер квартиры;

5) сведения о вещных правах на объект недвижимости;

6) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объекты недвижимости и о лицах, в пользу которых они установлены;

7) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

8) сведения о лесах, водных объектах и иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если он подлежит кадастровому учету;

9) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если он является объектом недвижимости;

10) разрешенное использование земельного участка;

11) сведения о зданиях, строениях, сооружениях, которые являются объектами недвижимого имущества;

12) почтовый или иной адрес собственника объекта недвижимости;

13) некоторые другие сведения, характеризующие индивидуальность объекта недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

1) реестр объектов недвижимости;

2) кадастровые дела;

3) кадастровые карты.

В реестре объектов недвижимости осуществляются записи об объектах недвижимости в текстовой форме.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов.

2. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости

Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости осуществляются на основании заявления и при условии предоставления всех документов, указанных в соответствующем перечне.

Постановка на учет производится не позднее чем через 30 дней со дня поступления заявления.

Документы, необходимые при подаче заявления:

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета;
- межевой план (при постановке на учет земельного участка);
- документ, подтверждающий согласование границ земельного участка со смежниками;
- технический план;
- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа;
- копия документа, подтверждающего принадлежность земельного участка к определенной категории земель и установленное разрешенное использование земельного участка.

В случае принятия решения об осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости заявителю не позднее 20 дней со дня поступления от него заявления должны быть выданы:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- кадастровая выписка о внесенных в кадастровый объект изменениях (при кадастровом учете изменений объекта недвижимости);
- кадастровая выписка о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

Указанные документы выдаются заявителю лично под расписку.

Особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости предусмотрены в случаях:

- преобразования объектов недвижимости;
- образования объекта недвижимости в результате выдела доли в натуре из другого объекта недвижимости;
- кадастрового учета земельных участков и отдельных типов сооружений (линейных и т. п.).

Допускается возможность приостановления кадастрового учета или отказа в нем при наличии определенных установленных законом обстоятельств.

Решение о приостановлении кадастрового учета должно быть строго мотивировано указанием на конкретные причины и содержать рекомендации по устранению этих причин. Указанное решение должно быть выдано заявителю под расписку в течение 5 дней со дня его принятия. Осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок до установления обстоятельств, послуживших основанием для приостановления учета, но не более чем на три месяца.

Выделяются общие основания для отказа в кадастровом учете любого объекта недвижимости, основания для отказа в кадастровом учете земельного участка, а также специальные основания для отказа в кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка.

Решение об отказе в кадастровом учете земельного участка, как и любого иного объекта недвижимости, может быть принято в случае, если:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, подлежащим постановке на кадастровый учет;

2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют формальным требованиям;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта (объектов) недвижимости и раздел или выдел доли в натуре которых невозможен;

4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер, за исключением случаев выдела или раздела земельного участка, при которых преобразуемый

земельный участок сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок);

5) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

6) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

1) размер такого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (максимальным или минимальным) размерам земельных участков;

2) размер образуемого или измененного земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

3) доступ к такому земельному участку (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута, не обеспечен;

4) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;

5) одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

6) такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель.

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

1) в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

2) при уточнении указанных границ нарушен установленный порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

Порядок согласования местоположения границ земельных участков

При выполнении кадастровых работ в целях кадастрового учета, уточнения местоположения границ земельного участка местоположение границ подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами.

Под заинтересованными лицами в данном случае понимаются:

1) лица – собственники смежных земельных участков (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены:

– гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование;

– юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) землевладельцы и землепользователи, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или праве аренды

на срок более пяти лет (если собственником земли является публичное образование).

Предметом согласования с заинтересованным лицом является определение местоположения границы земельного участка (в отношении которого проводятся кадастровые работы), одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ либо с установлением, либо без установления границ земельных участков на местности.

Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности, за исключением следующих случаев:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются:

- лесными участками;
- земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов;
- земельными участками в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ

земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

Извещение о проведении собрания вручается заинтересованным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями (при их наличии) либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.

Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением случая, когда надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель

в установленный срок не выразили свое согласие либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием.

В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным с таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Нормативно-правовая база, обеспечивающая деятельность на землях особо охраняемых территорий и объектов.
2. Этапы формирования особо охраняемых природных территорий, история их создания.
3. Заповедники, национальные парки, заказники: особо охраняемые природные территории России (правовое регулирование, в чем сходство и различие).
4. Особенности правового регулирования земель историко-культурного назначения.

Вопросы для самоконтроля

1. Перечислите все ограничения на землях особо охраняемых природных территорий.
2. Какие последствия возникнут в результате нарушения установленного режима и правил охраны окружающей среды на территории государственных заповедников?
3. В каких целях резервируют земли, которые предполагается в будущем объявить землями особо охраняемых природных территорий?
4. Какими ресурсами и свойствами должна обладать местность, предназначенная для лечебно-оздоровительных мероприятий и курортов?
5. Назовите отличия лечебно-оздоровительной местности от курорта.

6. Возможно ли принудительное отчуждение земельного участка, расположенного на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, для государственных нужд?

7. Дайте краткую характеристику землям природоохранного назначения.

8. Допускается ли хозяйственная деятельность на землях природоохранного назначения?

9. Назовите условия осуществления хозяйственной деятельности на землях природоохранного назначения.

Тема 9. Юридическая ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

1. Общая характеристика юридической ответственности за правонарушения в сфере земельного законодательства

Юридическую ответственность составляет совокупность правовых норм, которые устанавливают основания и условия наступления ответственности за правонарушения в сфере использования и охраны земель. Ее суть заключается в возложении неблагоприятных последствий на лицо, совершившее правонарушение. К особенностям юридической ответственности за правонарушения в сфере земельного законодательства следует отнести наличие разрозненных норм в различных документах, а также бланкетный характер данных норм. В зависимости от вида совершенного правонарушения в сфере земельных правоотношений может наступать административная, уголовная и гражданская ответственность.

Особенностью земельных правонарушений является посягательство на землю как объект земельных правоотношений. В ЗК РФ отсутствует полноценное определение земельного правонарушения. С точки зрения Р.К. Гусева, «земельное правонарушение – это виновно совершенное противоправное деяние (действие или бездействие), которое направлено против установленного Конституцией РФ и иным законодательством земельного строя,

порядка управления и пользования землей, ее охраны, а также против земельных прав и интересов юридических лиц и граждан».

При изучении настоящей темы обучающиеся должны сформировать знания не только о таких понятиях, как «земельное правонарушение» и «юридическая ответственность», но и уметь ограничивать совершенные деяния в зависимости от отрасли права и определять вид ответственности за их совершение (уголовная, дисциплинарная, гражданская).

Важным условием стабильности правового оборота земли выступает институт юридической ответственности за правонарушения в сфере земельного законодательства.

Юридическую ответственность составляет совокупность правовых норм, которые устанавливают основания и условия наступления ответственности за правонарушения в сфере использования и охраны земель. Ее суть заключается в возложении неблагоприятных последствий на лицо, совершившее правонарушение¹. Причем ответственность может заключаться как в личных, так и в имущественных лишениях.

В ст. 74–76 ЗК РФ перечисляются возможные виды юридической ответственности: административная и уголовная.

К особенностям юридической ответственности за правонарушения в сфере земельного законодательства следует отнести наличие разрозненных норм в разных документах.

Особенностью земельных правоотношений является тесная связь земли с находящимися на ней объектами². Поэтому размещение той или иной нормы, регуливающей ответственность за земельные правонарушения, обусловлено объектом правонарушения, на который оно посягает. Ввиду этого объединить все нормы об ответственности в одной главе не представляется возможным.

К особенностям юридической ответственности в этой области отношений также является бланкетный характер данных

¹ Бестужева Е.В. Вопросы земельно-правовой ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель // Вестник Костромского государственного технологического университета. Государство и право: вопросы теории и практики. 2011. № 1. С. 96.

² Будникова Ю.Е. Юридическая ответственность за земельные правонарушения // Аграрное и земельное право. 2013. № 11. С. 66.

норм. Это создает путаницу в вопросах юридической ответственности за правонарушения в сфере земельного законодательства, поэтому актуальным остается вопрос об уменьшении подобного рода норм.

К признакам земельного правонарушения относится его общественная опасность, противоправность, причинно-следственная связь, наличие вреда¹.

Административные и уголовные противоправные деяния во многом совпадают по своей структуре. В частности, их объединяет публичность, которая выражается в наличии угрозы экологическому состоянию земель и экономическим отношениям в сфере их оборота. При этом административная ответственность не расчленяется в зависимости от вида земель. Субъектами данного вида ответственности являются граждане, должностные и юридические лица.

Уголовная ответственность, в свою очередь, наступает за те преступные деяния, которые направлены непосредственно против порядка пользования землей и ее охраны (ст. 23.1, 254, 262 УК РФ).

Помимо вышеуказанных видов ответственности, может наступать и гражданско-правовая ответственность. Особенностью данного вида ответственности является ее имущественный характер. Это означает, что в результате совершения деликта охраняемому объекту должен быть причинен материальный ущерб. Возмещение причиненного вреда может возлагаться как на юридическое, так и на физическое лицо. Основания и порядок возмещения такого вреда регламентируются гл. 59 ГК РФ.

Согласно ст. 1064 ГК РФ вред – это уменьшение имущества потерпевшего или умаление нематериального блага.

Ряд ученых предлагает закрепить в гражданском законодательстве порядок возмещения причиненного ущерба в результате совершения экологических правонарушений.

В ст. 75 ЗК РФ говорится о дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения. Данный вид ответственности характеризуется тем, что ее субъектом может быть лишь работ-

¹ Ерофеев Б.В. Земельное право России: учеб. для вузов. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Профобразование, 2010. С. 377.

ник, в обязанности которого входит соблюдение земельно-правовых норм. Причем стоит отметить, что проступок должен быть совершен в рабочее время.

Некоторыми учеными высказываются предложения о введении нового вида юридической ответственности – земельно-правовой. В обоснование своей позиции они указывают на особенности земельного правонарушения, специфику его объекта и степени общественной опасности. Кроме того, по их мнению, земля как особый объект правоотношений требует и особого подхода, специального вида юридической ответственности.

С точки зрения юридической науки введение земельно-правовой ответственности вряд ли будет иметь практическое значение, поскольку не будет способствовать развитию земельных правоотношений. Соответственно, достаточно уже известных видов юридической ответственности.

Таким образом, за нарушения в сфере земельных правоотношений может наступать административная, уголовная и гражданская ответственность.

2. Земельное правонарушение: понятие, признаки, элементы

Особенностью юридической ответственности в сфере земельных правоотношений выступает, как правило, посягательство земельных правонарушений на землю как объект. В ЗК РФ полноценное определение земельного правонарушения¹, как известно, отсутствует.

В теории права под правонарушением чаще всего понимается общественно опасное виновное деяние дееспособного субъекта, противоречащее требованиям норм права.

Земельное правонарушение обладает рядом отличительных признаков: 1) виновность; 2) противоправность; 3) посягательство на земельный строй, порядок управления и пользования землей, ее охраны; 4) причинение вреда земле как природному богатству, здоровью и имуществу людей.

¹ Боголюбов С.А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: учеб. для вузов. М.: НОРМА, 2013. С. 228.

Четкое определение содержания и структуры правонарушения в сфере земельного законодательства необходимо для отграничения административных и уголовных противоправных деяний в сфере земельных правоотношений.

В состав земельного правонарушения входят четыре элемента: объект, объективная сторона, субъект и субъективная сторона. Ответственность наступает при наличии всех указанных составляющих земельного правонарушения¹.

Указанные деяния можно классифицировать по различным основаниям. Так, в зависимости от объекта выделяют дисциплинарные, уголовные, административные и гражданские правонарушения.

Важным признаком земельного правонарушения, как было установлено ранее, является его противоправность. Данный признак подразумевает нарушение установленных законом норм в области земельных правоотношений. Причем деяние может быть признано противоправным не только вследствие действия субъекта, но и его бездействия. При этом могут нарушаться как личные, так и общественные интересы.

Противоправность характеризуется различными признаками, в том числе количественными и качественными.

Виновность как следующий признак земельного правонарушения представляет субъективную сторону состава. Она представляет отношение субъекта к совершенному деянию.

Итак, юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства наступает только в случае совершения правонарушения в области охраны и использования земель.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Юридическая ответственность в сфере земельных правонарушений: особенности и проблемы наступления.
2. Земельное правонарушение: признаки, элементы, классификация.
3. Виды юридической ответственности за совершение противоправных деяний в сфере земельных правоотношений.

¹ Каравайкова Е.В. Правонарушение в области охраны и использования земель как основание применения мер юридической ответственности // Вестник Костромского государственного технологического университета. 2006. № 14. С. 53.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие «юридическая ответственность» и дайте правовую квалификацию.
2. Раскройте понятие «вред» и дайте правовую квалификацию.
3. Раскройте понятия «земля» и «земельное правонарушение» и дайте правовую квалификацию.
4. Раскройте признаки земельного правонарушения.
5. Назовите элементы земельного правонарушения.
6. Приведите классификацию земельных правонарушений.
7. Определите виды ответственности, наступающей за совершение земельных правонарушений.
8. Роль ОВД в пресечении правонарушений в сфере земельного законодательства.

Задачи

Задача 1

Глава районной администрации принял решение о предоставлении государственному унитарному предприятию земельного участка площадью 12 га, находящегося в зоне природного заповедника. На участке планировалось построить пансионат.

Законны ли действия главы администрации? Имеются ли в действиях должностного лица основания для привлечения его к юридической ответственности?

Задача 2

По вине главного инженера А.Г. Осколова, ответственного за выполнение мероприятий по охране природы, с завода «Металлобаза» было взыскано 734 500 руб. за нарушение установленных нормативов выбросов вредных веществ в землю, в результате чего был уничтожен плодородный слой почвы на площади в 4,6 га. Завод обратился в суд с иском о взыскании указанной суммы с А.Г. Осколова.

К какому виду юридической ответственности возможно привлечь главного инженера? Решите дело.

Задача 3

Начальник УВД приказал срубить тополя на территории, прилегающей к зданию УВД. Свое решение он объяснил тем, что данная территория будет оборудована под строевую площадку (плац). Кроме того, расширяя территорию гаража, начальник УВД разрешил занять 3,4 га земли, не отведенной УВД территории.

Какие виды нарушений были допущены начальником УВД?

РАЗДЕЛ II. ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Тема 10. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Охрана земель

1. Общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения по своей площади занимают второе место в иерархии всех видов земель в Российской Федерации, что составляет около 40%. Как объект земельного права и особая категория земель, земли сельскохозяйственного назначения обладают своими отличительными признаками, к которым, как правило, относят предназначенность и предоставленность земель.

Состав земель сельскохозяйственного назначения закреплен в ч. 2 ст. 77 ЗК РФ.

Субъектами, обладающими правом на указанные земли, традиционно являются физические и юридические лица. К последним можно отнести как коммерческие, так и некоммерческие организации. Коммерческими являются такие субъекты, как хозяйственные общества и товарищества, производственные кооперативы, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия. В ст. 78 ЗК РФ представлена вторая группа данных субъектов – некоммерческие организации.

Законодательство Российской Федерации определяет главным образом принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Субъекты, владеющие землями рассматриваемой категории, обладают правом их перевода в иные категории. Данное мероприятие может быть осуществлено на основании Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Вышеуказанным документом определены случаи, когда допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

При изучении настоящей темы обучающиеся должны сформировать знания о землях сельскохозяйственного назначения, их видах, установить круг субъектов, имеющих право на указанные земли, определить их особенности, а также установить основания возникновения, изменения и прекращения указанных прав.

Земли сельскохозяйственного назначения имеют особое предназначение – выполнение сельскохозяйственной функции. Соответственно, данный вид земель подлежит особой охране и рациональному использованию. Кроме того, их использование подчиняется специальным требованиям и условиям.

Одной из целей использования земель сельскохозяйственного назначения является обеспечение страны продовольствием.

Данный вид земель может подразделяться на подвиды: сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К первым обычно относят пастбища, пашни, сенокосы и др. Стоит отметить, что земли данной группы имеют большее значение и ценность. В состав несельскохозяйственных угодий, являющихся вспомогательными, входят лесопосадки, лесо-, водопокрытые территории, дороги и иные объекты.

Ранее земли сельскохозяйственного назначения в основном использовались крупными аграрными кооперативами и хозяйствами.

В последнее время на базе данных крупных пользователей земли были созданы небольшие коммерческие сельхозпредприятия. Значительная часть угодий перешла в пользование к индивидуальным предпринимателям.

Таким образом, данная категория земель имеет большое значение и требует к себе особого подхода, заключающегося в установлении особых правил их использования и охраны.

Стоит отметить, что к сельскохозяйственным относятся лишь земли, находящиеся вне пределов поселений. Указанные объекты переходят в категорию земель населенных пунктов тогда, когда включаются в черту поселений.

Как объект земельного права и особая категория земель, земли сельскохозяйственного назначения обладают своими отличительными признаками, к которым, как правило, относят предназначенность и предоставленность земель.

Согласно первому признаку земли, признанные сельскохозяйственными, не вовлечены в сельскохозяйственный оборот. Например, земли фонда перераспределения.

Второй признак – предоставленность земель – означает обязательное указание в соответствующем правоустанавливающем документе факта использования земель для сельскохозяйственных целей.

Состав земель сельскохозяйственного назначения закреплен в ч. 2 ст. 77 ЗК РФ. К ним, как правило, относятся сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

2. Право землевладения и землепользования юридических лиц

Одним из субъектов, имеющих право на земли сельскохозяйственного назначения, являются юридические лица.

Как отмечалось ранее, такими являются коммерческие и некоммерческие организации.

Первую группу составляют следующие субъекты:

- хозяйственные товарищества;
- хозяйственные общества;
- производственные кооперативы;
- государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Например, под производственными кооперативами понимаются организации, которые создаются на добровольной основе с помощью объединения граждан, занимающихся деятельностью, в основе которой лежит личный труд участников.

Унитарные сельскохозяйственные предприятия (государственные и негосударственные) имеют право распоряжаться землями в пределах, установленных их собственником и допустимых законодательством.

Некоммерческие организации

Перечень некоммерческих организаций достаточно широк и может устанавливаться не только федеральными нормативными правовыми актами, но и законами субъектов Российской Федерации. Наиболее распространенными видами таких организаций являются потребительские кооперативы, религиозные организации, различные научные и образовательные учреждения, имеющие сельскохозяйственный профиль.

Некоммерческим организациям земельные участки предоставляются в сельскохозяйственных целях.

Вышеназванным субъектам земельные участки предоставляются лишь в аренду, причем в особом порядке.

3. Право землевладения и землепользования граждан

Граждане имеют право на приобретение земель сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства.

Права указанных субъектов могут быть ограничены для обеспечения исполнения задач, входящих в круг интересов общества.

Понятие «граждане» является собирательным и включает в себя лиц без гражданства, граждан Российской Федерации и иностранных государств.

Земли, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность. Эта деятельность должна основываться на личном участии граждан.

Учредителями фермы являются как отдельные граждане, так и группа лиц.

Права крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются гражданским и земельным законодательством. Данные нормативные правовые акты устанавливают возможность совершения указанным субъектом всех видов гражданско-правовых сделок, объектом которых выступает земля.

Как любой субъект правоотношений, хозяйство, наряду с правами, имеет обязанности. К ним относятся использование земли в соответствии с ее целевым назначением, сохранение границ и специальных знаков, осуществление природоохранных мероприятий, своевременная оплата за землю и т. д.

Земли, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства

Личное подсобное хозяйство – специфическая форма предпринимательской деятельности граждан, направленная на производство и переработку сельскохозяйственной продукции. Гражданин, достигший совершеннолетия, способный к трудовой деятельности и постоянно проживающий в сельском районе, признается субъектом, имеющим право заниматься личным подсобным хозяйством.

Органы местного самоуправления имеют право предоставлять землю для ведения личного подсобного хозяйства. Земельные участки предоставляются в соответствии с нормами, установленными указанными органами, в собственность или в аренду.

Стоит отметить, что компактная застройка участка является немаловажной целью граждан. В связи с этим представляется возможным выделение части земли за пределами земельного участка, так называемый полевой участок. Если выделенная земля находится рядом с домом, то такой участок называется приусадебным. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и сооружений.

Земельные участки, предоставляемые на праве собственности или аренды для реализации указанных целей, могут быть ограничены в размерах. Законодательство Российской Федерации устанавливает максимальную площадь таких земель. Следовательно, та часть участка, которая превышает указанную норму, должна быть отчуждена у лица, обладающего правами на данный земельный участок.

Земли, предоставленные гражданам для садоводства, огородничества и дачного строительства

Наиболее распространенными видами землевладения и землепользования на землях сельскохозяйственного назначения в России являются садоводство, огородничество и дачное строи-

тельство. Отношения, возникающие в связи с использованием указанных земель, регулируются главным образом федеральными законами от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства, огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Кроме оснований предоставления земель гражданам для садоводства, огородничества и дачного строительства, законодатель установил и ограничения. Например, основанием для отказа в предоставлении нового участка, если оно приведет к превышению установленных предельных норм предоставления, является наличие у гражданина садового, огородного или дачного земельного участка.

4. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения

Российское законодательство устанавливает конкретные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения. К ним главным образом относятся:

- 1) поддержание целевого использования земли;
- 2) установление максимального размера общей площади земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории одного муниципального района и принадлежащих одному гражданину и (или) одному юридическому лицу;
- 3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- 4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина, который является

членом крестьянского (фермерского) хозяйства, на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Если владелец земельного участка намеревается продать его из земель сельскохозяйственного назначения, он обязан сообщить об этом в высший орган исполнительной власти на региональном уровне. К последнему относятся орган местного самоуправления либо высшие исполнительные органы субъекта Российской Федерации. Следует отметить, что уведомление должно быть произведено в письменной форме. Особенностью уведомления является также наличие обязательных данных, к которым относят размер, цену, местоположение земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, производимый не позднее 90 дней.

Передаче в аренду подлежат земельные участки сельскохозяйственного назначения, прошедшие государственный кадастровый учет. Предельный срок заключения договора аренды составляет 49 лет. Минимальным же является срок в три года.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся у федеральных органов государственной власти либо органов местного самоуправления на праве собственности, могли передаваться другим субъектам (гражданам) в целях, которые не связаны со строительством, на основании ст. 34 ЗК РФ. Однако в связи принятием 23 июня 2014 г. Федерального закона № 171-ФЗ данное положение утратило силу (с 1 марта 2015 г.).

Однако вышеуказанные земли могут передаваться и иным субъектам – общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири, Дальнего Востока Российской Федерации, научно-исследовательским организациям и т. д. – в целях сохранения, дальнейшего развития традиционных промыслов, а также образа жизни указанных субъектов. Эти земельные участки могут предоставляться и на праве аренды гражданам. Последнее возможно лишь в целях сенокосения либо выпаса скота. Все вышеуказанные действия осуществляются согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В случае если земельный участок принадлежит гражданам на праве долевой собственности, участник долевой собственности имеет право на завещание своей земельной доли, передачу в доверительное управление, внесение ее в уставной капитал сельскохозяйственной организации, а также продажу иному субъекту, который является участником долевой собственности, члену крестьянского хозяйства, сельскохозяйственной организации, как правило, без выделения земельного участка.

5. Особенности изменения правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Прекращение прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Земли и земельные участки сельскохозяйственного назначения, как и многие другие объекты земельного права, могут переводиться в иные категории. Нормативной правовой основой этого действия выступает Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Указанным документом установлены случаи, в которых допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Законодатель относит к ним:

- 1) консервацию земель, под которой понимаются главным образом мероприятия по уменьшению степени деградации земель, предотвращению их дальнейшей деградации и негативного воздействия нарушенных земель на окружающую среду, которые осуществляются по окончании эксплуатации нарушенных земель;
- 2) создание особо охраняемых природных территорий или отнесение земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) установление или преобразование черты населенных пунктов и иные.

При наличии основания возникновения прав земельное законодательство закрепляет общие правила прекращения прав на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Так, к ним законодатель относит следующие основания:

- сделки, которые могут повлечь отчуждение земельных участков (например, купля-продажа, мена и др.);
- изъятие земельного участка для использования в нуждах государства и муниципалитета;
- прекращение права в связи с конфискацией земельного участка на основании судебного решения;
- принудительное прекращение прав на земельные участки при их ненадлежащем использовании;
- добровольный отказ от прав на земельный участок.

Вышеуказанные основания, а также порядок прекращения прав официально закреплены в земельном и гражданском законодательстве. Необходимо отметить, что Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не определяются новые основания, а конкретизируются имеющиеся в земельном и гражданском законодательстве положения, в частности, связанные с принудительным изъятием сельскохозяйственных земель.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Земли сельскохозяйственного назначения: их понятие, основные виды и специфика.
2. Классификация субъектов права на земельные участки сельскохозяйственного назначения.
3. Особенности коммерческих и некоммерческих организаций как субъектов права на земельные участки сельскохозяйственного назначения.
4. Крестьянское (фермерское) хозяйство: понятие, правовая основа и специфика.
5. Личное подсобное хозяйство: понятие, правовая основа и специфика.
6. Порядок оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие «земли сельскохозяйственного назначения» и дайте правовую квалификацию.
2. Определите состав земель сельскохозяйственного назначения.

3. Раскройте понятия коммерческих и некоммерческих организаций как субъектов права на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

4. Определите особенности физических лиц (граждан) как субъектов права на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

5. Установите принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.

6. Определите случаи, когда допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

7. Установите основания прекращения прав на земли сельскохозяйственного значения.

Задачи

Задача 1

Сельскохозяйственный кооператив передал в аренду промышленному предприятию 45 га пашни из состава принадлежащих ему земель для ведения подсобного хозяйства сроком на 12 лет. 90 га сельскохозяйственных угодий были внесены в качестве вклада в уставный капитал совместного предприятия, которое было создано для строительства и последующей эксплуатации туристического комплекса.

Оцените правомерность передачи в аренду и в уставный капитал земель кооператива.

Задача 2

Карапетьян обратился в суд с жалобой на постановление главы администрации Тихвинского района от 5 апреля 1999 г., которым прекращено право пожизненного наследуемого владения земельным участком площадью 25 га в связи с неиспользованием земель по назначению. Земельный участок был изъят на основании ст. 32 Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Каковы основания прекращения прав на земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств? Разрешите дело.

Задача 3

Нурбинский, постоянный житель г. Красноярска, 45 лет, имеющий квалификацию тракториста, обратился в администрацию Красноярского района о передаче в собственность земельного участка, расположенного у деревни Захолустье, используемого им для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве аренды. Земельный участок является объектом госсобственности. Решением администрации ему было отказано, поскольку он, по мнению администрации, не проявил себя при использовании земельного участка, не выполнял обязательства по договору аренды, к тому же некоторые местные жители желали образовать крестьянское хозяйство.

На каком праве, по какому основанию и кому может предоставляться земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства? Решите дело.

Тема 11. Правовой режим земель населенных пунктов

1. Общая характеристика правового режима земель

Все категории земель в Российской Федерации имеют целевое назначение. Этим обуславливается то, что правовой режим отдельно взятой категории земель обладает своей спецификой.

В земельном праве понятие правового режима применяется в отношении группы однородных объектов земельных правоотношений, которые обладают определенными общими признаками.

При анализе различных трактовок понятия «правовой режим земель» были выделены его основные элементы. Основываясь на них, также были определены элементы правового режима земель населенных пунктов, которые обладают своей спецификой. Однако законодательного закрепления указанного понятия до настоящего времени не существует.

Зачастую возникают конфликты, связанные с совместным использованием понятий «населенный пункт» и «поселение» и с заменой первого определения вторым. Понятие «поселение» нашло законодательное выражение в Федеральном законе от

6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», согласно которому оно подразделяется на два вида: городское и сельское.

Следует отметить, что законодательно установленного понятия поселения не существует. Данный факт является причиной наличия различных мнений в правоприменительной практике.

Законодательно определены признаки земель населенных пунктов, а также установлен исчерпывающий перечень способов установления и изменения их границ.

В рамках изучения данной темы особое внимание необходимо уделить градостроительному зонированию. Также определяются территориальные зоны земельных участков, входящих в состав земель населенных пунктов, и цели, для которых они могут быть использованы. Для наглядной демонстрации рассматриваются территориальные зоны субъекта Российской Федерации, а именно города Кызыл Республики Тыва.

Следующим важным объектом изучения для понимания данной темы являются Правила землепользования и застройки, согласно которым градостроительное зонирование предполагает зонирование территорий муниципальных образований с целью определения территориальных зон и установления соответствующих градостроительных регламентов.

В качестве наглядного примера рассматривается сфера применения Правил землепользования и застройки городского округа «Город Кызыл Республики Тыва».

При изучении настоящей темы обучающиеся должны сформировать знания о правовом режиме земель населенных пунктов, об особенностях территориальных зон, формируемых в соответствии с градостроительным зонированием, а также о Правилах землепользования и застройки. Обучающимся необходимо проанализировать специфические черты режима населенных пунктов различных субъектов Российской Федерации (на примере города Кызыл).

Выделяют шесть основных элементов понятия «правовой режим земель»:

1) определение границ тех земель, на которые распространяется правовой режим (в соответствии с данным элементом все

земли в Российской Федерации разделяются на отдельные категории в зависимости от их целевого предназначения);

2) земельная охрана;

3) наличие соответствующих субъектов, на которые распространяется данный режим;

4) закрепление основных прав и обязанностей, которые имеются у субъектов земельных правоотношений в рамках рассматриваемого понятия;

5) государственное управление эксплуатацией земель;

6) определение ответственности за деяния, связанные с нарушением правового режима земель.

Необходимо также отметить, что вышеуказанные общие элементы правового режима земель относятся и к землям населенных пунктов.

Однако земли населенного пункта все же имеют свои особенности. Так, на основании анализа двух понятий были определены элементы правового режима земель населенных пунктов. К ним были отнесены:

– объект, под которым понимаются сами земли населенных пунктов и их состав;

– порядок установления или изменения границ земель населенных пунктов;

– субъекты, обладающие правом на земли населенных пунктов;

– содержание земельных правоотношений на землях населенных пунктов, т. е. права и обязанности участников;

– управление землями населенных пунктов, а также их охрана;

– юридические последствия для участников соответствующих правоотношений за совершенные им земельные правонарушения, т. е. меры ответственности;

– территориальное планирование, градостроительное зонирование и землеустройство на землях населенных пунктов;

– установление разрешенного использования земельных участков и объектов, расположенных на них;

– устойчивое развитие населенных пунктов.

2. Понятие земель населенных пунктов

Законодательство на уровне Федерации не содержит официального определения земель населенных пунктов.

Данное обстоятельство порождает разногласия по поводу значения земель населенных пунктов. Это также обусловлено тем, что в действующем законодательстве Российской Федерации одновременно с указанным понятием используется такой термин, как «поселение». Ученые убеждены в том, что причиной конфликта является замена понятия «населенный пункт», используемого, как правило, для обозначения городов, поселков, сел и т. д., понятием «поселение», употребляемым в законе для установления статуса муниципального образования.

В российскую систему права понятие «поселение» официально введено Конституцией РФ, в которой в обобщенном виде определена территориальная основа местного самоуправления. В соответствии с ч. 1 ст. 131 местное самоуправление может осуществляться в городских и сельских поселениях. Следовательно, поселения прямо названы в качестве субъектов местного самоуправления, хоть понятие их и не определено.

Определение понятия «поселение» конкретизируется главным образом в Федеральном законе от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Следует отметить, что ни в Земельном, ни в Градостроительном кодексах Российской Федерации понятие «поселение» никак не уточняется.

К существенным чертам земель населенных пунктов, которые отличают их от других, чаще всего относят:

- застройку и развитие населенных пунктов;
- размещение различных объектов жизнедеятельности граждан в этих категориях земель;
- соблюдение установленных требований при распределении объектов на территории населенных пунктов, которые закреплены российским законодательством;
- отделение данной категории земель соответствующими границами от других.

Существенные признаки земель населенных пунктов содержатся в ст. 83 ЗК РФ.

Фиксирование или преобразование границы населенного пункта может повлечь за собой перевод земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в иную категорию либо закрепить обратный процесс перевода. Согласно п. 2 ст. 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать установленным законодателем требованиям принадлежности каждого земельного участка лишь к одной конкретной зоне. Данный вопрос является наиболее важным для земельных участков земель населенных пунктов.

Градостроительное зонирование, которое выступает, как правило, основой применения земель населенных пунктов, является одним из видов градостроительной деятельности по развитию различных территорий, в том числе городов и иных поселений. Этот вид действует преимущественно для земель населенных пунктов. На основе понимания данного термина уточняются и конкретизируются главенствующие нормы использования и защиты земель населенных пунктов, а также устанавливается правовой режим объектов недвижимости, которые на них расположены, и закрепленные законодательно права и обязанности землепользователей. Именно в этом и находит свое отражение сущность зонирования территорий населенных пунктов.

Результатом градостроительного зонирования является выделение территориальных зон в соответствии с их целевым назначением.

Градостроительное зонирование осуществляется, как правило, с помощью формирования конкретных Правил землепользования и застройки, которые представляют собой документ градостроительного зонирования, закрепляющий и устанавливающий территориальные зоны, а также градостроительные регламенты.

Следует отметить, что в категорию земель населенных пунктов не входят те, которые заняты объектами производственной и жилой застройки, расположенные за границей поселений. Например, земли, занятые поселками в лесном фонде, национальных парках либо городах закрытых административно-территориальных образований, рассматриваются, соответственно,

в качестве земель природоохранного назначения, промышленности либо же лесного фонда.

Полагаясь на учетные данные, можно сказать, что земли населенных пунктов составляют совсем малую площадь сухопутной территории России – 18,6 млн га, что примерно равно 1%. На этих землях проживает большая часть населения России. При этом из 146,5 млн человек более 106 млн проживает преимущественно в городах.

В состав земель населенных пунктов входят, как правило, земельные участки, которые отнесены, в соответствии с градостроительными регламентами, к следующим территориальным зонам:

- 1) общественно-деловым;
- 2) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 3) производственным;
- 4) сельскохозяйственного использования;
- 5) рекреационным;
- 6) военных объектов;
- 7) специального назначения;
- 8) иным территориальным зонам.

На карте градостроительного зонирования территории города Кызыла Республики Тыва выделены следующие виды основных территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение).

1. Жилые зоны (Ж).

Данный вид включает в себя 5 подвидов, к которым можно отнести зону застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж-1); зону застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2); зону сезонного проживания (Ж-4) и др.

2. Общественно-деловые зоны (ОД).

В состав общественно-деловых зон республики Тыва входят 5 составляющих элементов, среди которых стоит выделить зону делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1); зону объектов здравоохранения (ОД-3) и спортивного назначения (ОД-5), а также иные зоны.

3. Производственные зоны (П).

Подразделение указанной зоны на подвиды осуществляется на основании класса опасности. Так, выделяют следующие классы

опасности: 1–2, 3, 4, 5 и, соответственно, 4 зоны. Также к производственным относится коммерческая зона производственного и общественного назначения (П-5).

4. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ).

Зона сооружений и коммуникаций речного транспорта II класса опасности (ИТ-1).

Зона сооружений и коммуникаций речного транспорта III класса опасности (ИТ-2).

Зона сооружений и коммуникаций воздушного транспорта I класса опасности (ИТ-3).

Зона улично-дорожной сети (ИТ-4).

Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-5).

5. Зоны рекреационного назначения (Р).

Зона природного ландшафта (Р-1).

Зона парков, скверов, городских садов (Р-2).

Зона озеленения (Р-3).

Зона отдыха и оздоровления (Р-4).

6. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ).

7. Зоны особо охраняемых территорий (И).

Включают в себя зону объектов историко-культурного наследия (И-1).

8. Зоны специального назначения (С).

Зона кладбищ и крематориев (С-1).

Зона объектов размещения отходов потребления (С-2).

9. Зона военных и иных объектов режимных территорий (В).

10. Зона резервных территорий (РТ).

3. Правила землепользования и застройки

Под Правилами землепользования и застройки следует понимать утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и государственной власти субъектов Российской Федерации (городов федерального значения) документ градостроительного зонирования.

Правила содержат определенные понятия, применяемые в следующих значениях.

Так, под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований. Целью данного мероприятия выступает определение территориальных зон и установление соответствующих градостроительных регламентов.

В Правилах землепользования и застройки определены границы территориальных зон, а также установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент выступает в качестве устанавливаемых в пределах границ конкретно определенной территориальной зоны видов дозволенного использования земельных участков, а в равной степени, как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и в дальнейшем эксплуатации объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и минимальные и (или) максимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – это использование земельных участков и объектов капитального строительства на основании официально установленного градостроительного регламента или нормативного правового акта, принимаемых уполномоченным на то федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с действующими федеральными законами в случае, когда на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него данный документ не устанавливается.

Строительные изменения недвижимости предполагают изменения, которые осуществляются исключительно в отношении земельных участков, иных объектов недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, а также иных действий, производимых в соответствии с разрешением на строительство (исключением являются незначительные действия, особо поименованные конкретным законом).

В основных Правилах землепользования и застройки необходимо также выделить такой термин, как «проектная документация». Это совокупность документов, содержащих материалы в различных формах – тексты, схемы (карты), устанавливающих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, изменения объектов капитального строительства, их основных частей, капитального ремонта.

В качестве разрешения на строительство выступает документ, который признает соответствие проектной документации основополагающим требованиям градостроительного плана земельного участка либо проекту планировки территории и проекту ее межевания (в случае строительства и изменения линейных объектов) и дает застройщику право осуществлять строительство, реставрацию объектов капитального строительства, кроме случаев, прямо предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Понятие «публичный сервитут» исходит из гражданского законодательства и означает право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое установлено законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения интересов всего государства, местного самоуправления или населения без изъятия земельного участка.

Правила землепользования и застройки устанавливают и иные понятия и термины, которые обучающимся необходимо изучить самостоятельно.

Для лучшего понимания темы и в качестве наглядного примера следует рассмотреть сферу применения Правил землепользования и застройки городского округа «Город Кызыл Республики Тыва».

Основой Правил землепользования и застройки данного городского округа выступают следующие нормативные акты: Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, а также иные законы Российской Федерации в сфере архитектуры, градостроительства, охраны окружающей среды, землепользования, охраны историко-культурного наследия, постановлений Правительства РФ, местные законы Республики Тыва, решения хурала представите-

лей города Кызыла. Данные Правила выступают в качестве нормативного правового акта и распространяют свое действие на всей территории города Кызыла.

Основные цели, для достижения которых вводятся данные Правила:

1) выработка условий для устойчивого развития территории города Кызыла, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории города Кызыла;

3) обеспечение основных прав и законных интересов физических и юридических лиц, а также правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) выработка условий для привлечения инвестиций.

Исходя из внутреннего содержания, Правила землепользования и застройки могут включать в себя:

1) порядок их применения и внесения в них корректировок;

2) карту градостроительного зонирования;

3) карту зон с особыми условиями использования территорий;

4) карту зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

5) градостроительные регламенты.

Непременным элементом правового режима земель населенных пунктов выступает охрана окружающей среды на данной территории. В первую очередь охраняются земельные участки, выступающие в качестве базового природного объекта.

Объектом охраны окружающей среды населенных пунктов выступают все городские экологические системы в своей совокупности и отдельно.

На данный момент институт охраны земель не является столь развитым, в связи с чем нет и единой трактовки данного понятия. Не установлены также специфические черты охраны земель населенных пунктов. Следует отметить, что в отношении указанной категории деятельность по охране земельных участков имеет своеобразные цели.

Охрана земель населенных пунктов представляет собой собирательное понятие и включает совокупность мероприятий различного профиля, целью проведения которых является поддержание и восстановление благоприятного для жизни и здоровья

людей качества земель территориальных единиц Российской Федерации (города и села). Данные объекты являются составной частью окружающей среды. Указанные обстоятельства, а также потребность в обеспечении постоянного совершенствования населенных пунктов Российской Федерации обуславливают необходимость рационального использования земель в качестве мест дислокации жилых, культурно-оздоровительных и иных объектов.

Следует отметить, что нередко возникают конфликты при сопоставлении таких понятий, как «охрана земель» и «использование земель». Попытка решения данной проблемы была предпринята на законодательном уровне с помощью введения определения рационального использования земель. Это понятие нашло официальное закрепление в отражении в п. 14 ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения». Его изучение представляет острую необходимость, так как в связи нерациональным использованием земель наступают определенные правовые последствия, включающие в себя и изъятие земельного участка (ст. 285 ГК РФ).

При соотношении охраны и рационального использования земель не выработалось единого подхода. На сегодняшний день существует как минимум три точки зрения относительно данного вопроса.

Однако, несмотря на наличие множества подходов, неизменно то, что и охрана, и рациональное использование земель являются формами взаимодействия граждан (общества) с природой.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Проблемы в понимании понятия «земли населенных пунктов» и пути их решения.
2. Правовое регулирование использования земель населенных пунктов в России в современный период.
3. Особенности территориальных зон земельных участков, входящих в состав земель населенных пунктов.
4. Правовое регулирование земель населенных пунктов на примере конкретного субъекта Российской Федерации.
5. Значение Правил землепользования и застройки, их основные положения.
6. Проблемы соотношения понятий «охрана земель» и «использование земель».

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие «населенный пункт» и дайте правовую квалификацию.
2. Раскройте понятие «городское поселение» и дайте правовую квалификацию.
3. Раскройте понятие «сельское поселение» и дайте правовую квалификацию.
4. Раскройте понятие «территориальные зоны», приведите классификацию и дайте правовую квалификацию.
5. Градостроительное зонирование территории города Кызыла.
6. Классификация жилых зон.
7. Классификация общественно-деловых зон.
8. Классификация зон объектов инженерной и транспортной инфраструктур.
9. Классификация производственных зон.
10. Виды градостроительной документации. Градостроительный регламент.
11. Основные положения Правил землепользования и застройки.

Задачи

Задача 1

Производственное предприятие на используемом им земельном участке самостоятельно, без оформления разрешительной документации возвело два кирпичных склада. Орган архитектурно-строительного надзора предъявил предприятию требование о сносе возведенных построек на основании того, что в соответствии с генеральным планом развития города предприятие подлежит выводу за пределы города, а земельный участок, им занимаемый, – изъятию и последующему предоставлению под жилищное строительство. Предприятие обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности на возведенные постройки.

Каков порядок осуществления застройки используемых земельных участков? Изменится ли ситуация, если земельный участок был выкуплен предприятием в процессе приватизации? Решите дело.

Задача 2

Домовладелец Гладов обратился в администрацию города с заявлением о переоформлении используемого им земельного участка площадью 0,7 га в собственность. В администрации ему предложили передать в собственность земельный участок площадью 0,1 га, поскольку деревня, на территории которой располагается земельный участок, год назад вошла в состав города и градостроительной документацией не предусмотрено использование в данном месте земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства. Кроме того, норма предоставления для индивидуального жилищного строительства в городе установлена в размере 0,1 га.

Правомерен ли отказ в переоформлении в собственность всего земельного участка? Решите дело.

Задача 3

Акционерное общество приобрело в собственность ранее приватизированный земельный участок, входящий в состав территории общественно-деловой зоны поселения. Имея намерение построить магазин, предприятие обратилось в орган архитектуры и градостроительства поселения с заявлением о выдаче архитектурно-планировочного задания (АПЗ) для строительства объекта торговли. В выдаче АПЗ было отказано на том основании, что территория относится к землям общего пользования и размещение торговых объектов перед жилым домом может вызвать недовольство жителей.

Что такое архитектурно-планировочное задание? Каков порядок выдачи АПЗ? Решите дело.

Тема 12. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения

К землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения относятся земли, которые находятся вне населенных мест. Подобные наделы земли получают только, согласно нормативным правовым актам, во временное владение и пользование или даже в собственность для обеспечения деятельности предприятий и организаций, связанных с энергетикой, транспортом, радиовещанием, телевидением, информатикой, космическим обеспечением, обороной, а также для решения иных задач. Если земли промышленности и иного специального назначения заняты федеральными объектами, то они будут отнесены к федеральной собственности. Земли, занятые муниципальными объектами или объектами субъектов Российской Федерации, относятся к муниципальной собственности или собственности субъектов Российской Федерации. Размещение всевозможных объектов и сооружений, которые являются неотъемлемой частью хозяйственной деятельности предприятий транспорта, связи, энергетики, обороны и т. д., наделяет эту категорию земель определенным правовым статусом. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения становятся основой, пространственным базисом для хозяйственного комплекса указанных предприятий.

Вид деятельности предприятий определяет требования к размерам этих земель, рельефу, качественному состоянию и возможности хозяйственного использования.

Другая особенность правового режима рассматриваемых земель связана с вредоносным, зачастую опасным характером хозяйственной, производственной деятельности предприятий, организаций, которые распложены на этих землях. Такая ситуация требует принятия определенных мер по защите близлежащих территорий и проживающих на ней граждан. В качестве защиты могут применяться защитные конструкции, защитные зоны.

В качестве примера можно обозначить многолетние насаждения. Всесторонне рассматривая этот вопрос, необходимо отметить, что многие промышленные (хозяйственные) объекты сами нуждаются в охране и защите разрушающего воздействия природы. Это могут быть оползни, селевые потоки, горные обвалы, снежные лавины и т. д. Чтобы защитить производственный объект, создаются специальные охранные зоны. Эти зоны определяются исходя из потребностей хозяйствующего субъекта.

Порядок использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения регулируется ЗК РФ, а именно гл. XVI ЗК РФ. В ст. 87 ЗК РФ приведена классификация земель промышленности и иного специального назначения, обусловленная задачами, которые должны решаться при использовании этих земель, а также связанная с характером деятельности предприятий, расположенных на этих землях, и их предназначением. Согласно п. 2 ст. 87 ЗК РФ земли подразделяются на следующие виды:

- 1) земли промышленности;
- 2) земли энергетики;
- 3) земли транспорта;
- 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- 5) земли для обеспечения космической деятельности;
- 6) земли обороны и безопасности;
- 7) земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются ст. 88–93 ЗК РФ и учитываются при проведении зонирования территорий.

Из данных, опубликованных в «Государственном (национальном) докладе о состоянии и использовании земель в Российской Федерации» на 1 января 2020 г., следует, что земельный фонд России составляет 1 712 519,1 тыс. га, но это без учета внутренних морских вод и территориального моря. Площадь земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения составляет 17 614,8 тыс. га (табл.).

Таблица

*Распределение земельного фонда Российской Федерации
по категориям земель*

№ п/п	Наименование категорий земель	На 01.01.2019	На 01.01.2020	2019 г. к 2018 г. (+/-)	Изменения, %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	382 509,8	381 673,0	-836,8	-0,22
2	Земли населенных пунктов	20 501,6	20 551,7	50,1	0,24
3	Земли промышленности и иного специального назначения	17 511,6	17 614,8	103,2	0,59
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	49 641,7	49 646,4	4,7	0,01
5	Земли лесного фонда	1 125 786,2	1 126 643,0	856,8	0,088
6	Земли водного фонда	28 070,0	28 069,4	-0,6	0
7	Земли запаса	88 498,2	88 320,8	-177,4	-0,20
Итого земель в Российской Федерации		1 712 519,1	1 712 519,1		

В свою очередь классификация земель промышленности и иного специального назначения, занимающих определенную территорию в Российской Федерации, отражена на рис. 1.

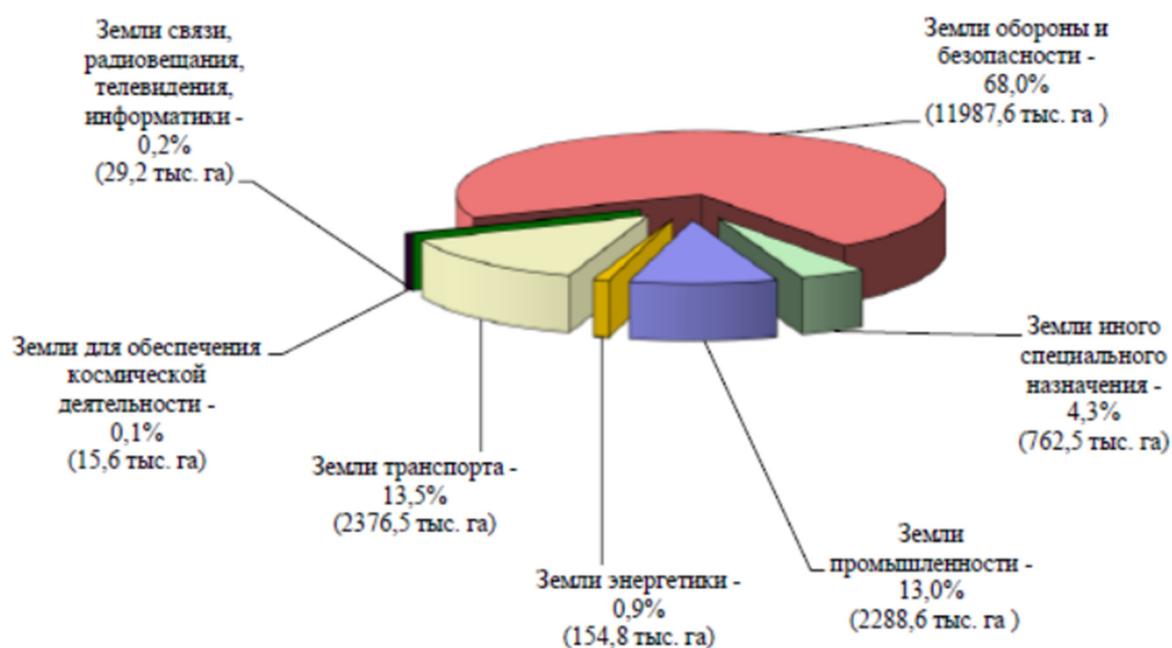


Рис. 1. Классификация земель промышленности и иного специального назначения

Из приведенных данных видно, что изрядная площадь земель включена в гражданский оборот. Изменение границ различных территорий, отнесенных к той или иной категории земель, установление новых границ являются неотъемлемыми процессами развития гражданского общества. Перевод земель из одной категории в другую затрагивает все категории земель, что приводит к перераспределению земельных ресурсов.

Правовое регулирование земельных отношений, которые возникают в процессе перевода земель из одной категории в другую, осуществляется в соответствии с ЗК РФ и Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», а также иными нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Основанием перевода земель являются акты органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования и охраны земель, а также ходатайства заинтересованных лиц.

Перевод земель в категории, отнесенные к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения, имеет положительную динамику: площадь этих земель увеличивается. Как правило, переводы земель осуществляются из категории земель сельскохозяйственного назначения и из земель лесного фонда.

Размеры земельных участков, которые предоставляются для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

При изучении настоящей темы обучающиеся должны сформировать знания не только о понятии земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения, о том, как формируются (перераспределяются) земли промышленности и иного специального назначения, но и о каждой категории земель, указанной в ст. 88–93 ЗК РФ. Обучающиеся должны также хорошо ориентироваться в нормативно-правовой базе, регулирующей данный вопрос. Для этого необходимо озна-

комиться не только с методическими рекомендациями по изучению темы, но и с предлагаемой учебной литературой, нормативными правовыми актами.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Порядок формирования земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.
2. Правовой режим земель транспорта.
3. Правовой режим земель энергетики.
4. Правовой режим земель обороны и безопасности.
5. Нормативно-правовая база, обеспечивающая деятельность на землях промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие «земли промышленности» и дайте правовую квалификацию.
2. Раскройте понятие «земли энергетики» и дайте правовую квалификацию.
3. Раскройте понятие «земли транспорта» и дайте правовую квалификацию.
4. Раскройте понятие «земли связи, радиовещания, телевидения, информатики» и дайте правовую квалификацию.
5. Раскройте понятие «земли для обеспечения космической деятельности» и дайте правовую квалификацию.
6. Раскройте понятие «земли обороны и безопасности» и дайте правовую квалификацию.
7. Назовите этапы формирования земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, основываясь на нормативной базе.
8. Что является основанием для перевода земель из одной категории в вид разрешенного использования «земли связи, радиовещания, телевидения, информатики».

9. Что будет являться основанием для перевода земель из одной категории в вид разрешенного использования «земли обороны и безопасности».

10. Определите целевое использование земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Тема 13. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов

При изучении данной темы обучающиеся должны усвоить понятие особо охраняемых природных территорий, определение которого закреплено в Федеральном законе от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»: это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны». В Федеральном законе также обозначено, что «особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния».

На основе статистических данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 49 646,4 тыс. га. Сводные данные по каждой категории земель обозначены в таблице, приведенной в теме 12.

Согласно ст. 94 ЗК РФ к особо охраняемым территориям относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения.

Структура земель особо охраняемых территорий и объектов приведена на рис. 2.

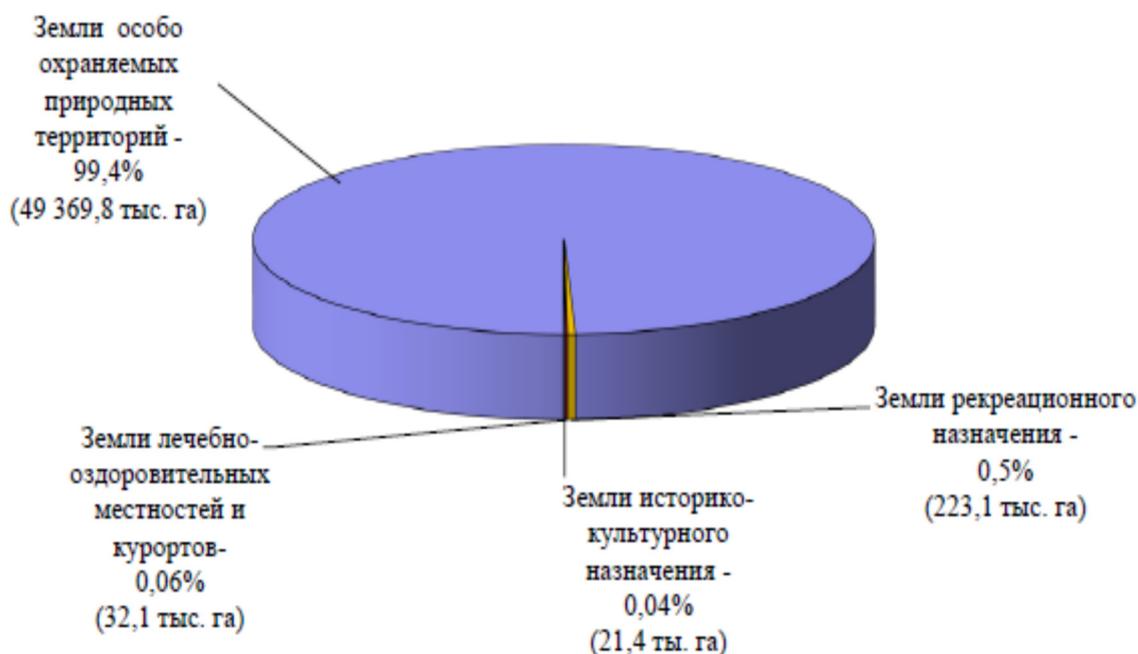


Рис. 2. Структура земель особо охраняемых территорий и объектов

Современное российское законодательство к землям категории особо охраняемых территорий и объектов относит земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В состав земель категории особо охраняемых территорий и объектов входят особо охраняемые природные территории, на которых расположены государственные природные заповедники, в том числе биосферные, национальные и природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты. Для этих земель установлен режим особой охраны. Для сохранения этих земель как национального достояния ст. 27 ЗК РФ предусматривается ограничение оборотоспособности земельных участков. На этих землях полностью или частично запрещена хозяйственная деятельность.

Как указывалось, в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов входят земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (они предназначены для отдыха и лечения людей), земли рекреационного назначения (используются для организации туризма, спортивной деятельности и т. д.), земли под объектами культурного наследия народов Российской Федерации (памятники истории, культуры, военных и гражданских захоронений и т. д.).

Обучающиеся должны понимать, что правовой режим земельных участков, отнесенных к той или иной категории, зависит от правового режима территорий, на которых они находятся, или объектов, которые на них располагаются.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального, регионального и местного значения определен в ст. 94 ЗК РФ. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий определен ст. 95–100 ЗК РФ. Обучающимся необходимо ориентироваться в нормативно-правовой базе, регулирующей данный вопрос. Для этого они должны ознакомиться не только с методическими рекомендациями по изучению данной темы, но и с предлагаемой учебной литературой, нормативными правовыми актами. При изучении настоящей темы обучающимся следует усвоить не только понятие особо охраняемых природных территорий, но и то, какие земли отнесены законодательством России к данным территориям.

Обучающиеся должны знать различия между землями особо охраняемых природных территорий, землями природоохранного назначения, землями рекреационного назначения, землями историко-культурного назначения и особо ценными землями, а также возможности использования этих земель.

Изучая настоящую тему, обучающийся должен уделить особое внимание вопросу перевода земель особо охраняемых территорий и объектов в другие категории и вопросу увеличения указанных земель и объектов. Для изучения данного вопроса необходимо ознакомиться с Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Нормативно-правовая база, обеспечивающая деятельность на землях особо охраняемых территорий и объектов.
2. Этапы формирования особо охраняемых природных территорий, история их создания.
3. Заповедники, национальные парки, заказники: особо охраняемые природные территории России (правовое регулирование, в чем сходство и различие).
4. Особенности правового регулирования земель историко-культурного назначения.

Вопросы для самоконтроля

1. Перечислите все ограничения на землях особо охраняемых природных территорий.
2. Какие последствия возникнут в результате нарушений установленного режима и правил охраны окружающей среды на территории государственных заповедников?
3. В каких целях резервируют земли, которые предполагается в будущем объявить землями особо охраняемых природных территорий?
4. Какими ресурсами и свойствами должна обладать местность, предназначенная для лечебно-оздоровительных мероприятий и курортов?
5. Назовите отличие лечебно-оздоровительной местности от курорта.
6. Возможно ли принудительное отчуждение земельного участка, расположенного на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, для государственных нужд?
7. Дайте краткую характеристику землям природоохранного назначения.
8. Допускается ли хозяйственная деятельность на землях природоохранного назначения?
9. Назовите условия осуществления хозяйственной деятельности на землях природоохранного назначения.
10. Как вы понимаете фразу «места традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей»? Какие

нормативные правовые акты регулируют природопользование на вышеуказанных территориях?

11. Что входит в состав земель рекреационного назначения?

12. Назовите деятельность, которая запрещена и разрешена на землях рекреационного назначения.

13. Перечислите земли, относящиеся к землям историко-культурного назначения, которые обозначены в ЗК РФ.

14. Что вы понимаете под особо ценными землями?

15. Перечислите земли, относящиеся к особо ценным землям. Какие обязанности возникают у собственников этих земель, а также землепользователей и арендаторов?

Тема 14. Правовой режим земель лесного фонда

В Российской Федерации лесной фонд является экологической системой, природным ресурсом, составляющим основу жизнедеятельности людей, проживающих на землях лесного фонда. По данным национального доклада, земли лесного фонда составляют 1 126 643,0 тыс. га (65,8%) земельного фонда Российской Федерации (см. табл. в теме 12).

В Российской Федерации леса находятся в основном в управлении лесничеств и лесопарков. Согласно ст. 23 ЛК РФ лесничества создаются на землях лесного фонда; обороны и безопасности, на которых расположены леса; населенных пунктов, на которых расположены леса; особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса. Решение о создании или об упразднении лесничеств принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. К решению о создании лесничеств в обязательном порядке прилагается графическое описание местоположения границ лесничеств, которое разрабатывается в соответствии со ст. 23 и 68.1 ЛК РФ. В отношении лесопарков необходимо указать, что для их функционирования создается руководящий орган, обслуживающий персонал и охрана. Лесопарки и лесопарковые хозяйства действуют как некоммерческие организации, в форме природоохранного рекреационного предприятия. Цели создания лесопарков: сохранение

природных ландшафтов, а также организация отдыха людей в лесопарковой зоне.

Учитывая, что лес является объектом хозяйственной деятельности, с целью избежать полной вырубki лесов были приняты следующие нормативные правовые акты: Лесной кодекс РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ, Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и т. д.

Имущественные отношения, которые предусматривают оборот лесонасаждений, установлены Земельным и Гражданским кодексами РФ.

В Российской Федерации самыми крупными объектами использования, охраны и воспроизводства леса являются лесничество и лесопарки. Их количество и границы определяет Федеральное агентство лесного хозяйства, которое находится в ведении Министерства природных ресурсов и экологии РФ.

Для охраны и защиты лесов производится сбор информации об организмах, наносящих вред деревьям и лесу в целом. Эту работу также осуществляет Министерство природных ресурсов и экологии РФ.

В рамках государственного управления лесными отношениями на государство возложена особая функция – кадастровый учет. Государственный кадастровый учет лесных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». На основании кадастрового учета решаются вопросы установления или изменения черты поселений. В случае необходимости устанавливается специальная охрана участков леса, изменения расположения зеленых зон и т. д.

При самостоятельном освоении данной темы обучающимся следует обратить особое внимание на ст. 101 ЗК РФ. Данная статья носит отсылочный характер к лесному законодательству, основой которого служит Лесной кодекс РФ.

Тема 15. Правовой режим земель водного фонда и земель запаса

Россия входит в число стран, имеющих богатые водные ресурсы. В 2020 г. земли водного фонда составляли 28 069,4 тыс. га.

Изучение данной темы необходимо начинать с рассмотрения принципов водного законодательства, которые определяют всю направленность правового режима земель водного фонда. Они указывают на ценность водных объектов, преимущество сохранения, защиты водных объектов перед их использованием (ст. 3 ВК РФ).

В рамках настоящей темы обучающиеся должны научиться ориентироваться в понятиях, которые раскрывает водное законодательство. Согласно Водному кодексу РФ землями водного фонда являются земли, на которых находятся поверхностные водные объекты. Водные объекты делятся на природные и искусственные. Водоемы, водотоки и другие объекты, постоянно или временно содержащие определенный уровень воды, и количество расхода воды называются водным режимом. Водный ресурс – это вся вода, находящаяся в водных объектах на территории Российской Федерации. Водный объект – это земли, покрытые водой, что в свою очередь включает особенности правового режима земель водного фонда. Водные объекты делятся на поверхностные и подземные. Это деление обусловлено особенностями водного режима, физико-географическими, морфометрическими характеристиками суши и дна. Поверхностные водные объекты: моря или их отдельные части (проливы, заливы, бухты, лиманы); водотоки (реки, ручьи, каналы); водоемы (озера, пруды, водохранилища, обводненные карьеры); болота; природные выходы подземных вод (родники, гейзеры); ледники, снежники.

Водный режим подземных объектов регулируется законодательством о недрах.

Водные ресурсы Российской Федерации почти всецело образуются в пределах ее территории, но 5–6% все же поступает из соседних территорий.

Водопотребление в большей своей части происходит из поверхностных водных объектов. Показателями структуры потреб-

ления воды являются производственные и хозяйственно-питьевые нужды, орошение, сельскохозяйственное водоснабжение, а также прочие нужды.

Обучающимся следует понимать, что все вышеуказанные действия производятся в правовом режиме, в соответствии с законодательством Российской Федерации: Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Федеральным законом «Об охране окружающей среды» и т. д. Учет водных ресурсов, мониторинг, охрана от загрязнения и заражения – это мероприятия, предусмотренные и регламентированные вышеуказанным законодательством.

Водные объекты являются жизненно важными, следовательно, необходимо сохранить среду обитания объектов живого и растительного мира. Земли водного запаса можно с уверенностью назвать стратегическим объектом страны. Нарушение правового режима в этой области ведет к сокращению или запрету пользования водными объектами.

Обучающимся необходимо обратить особое внимание на ст. 102 ЗК РФ. Она носит отсылочный характер к водному законодательству, основой которого служит Водный кодекс РФ.

Изучая материал настоящей темы, а также начиная подготовку к семинарскому занятию, обучающиеся должны обратить внимание на то, что тема состоит из двух частей: первая отнесена к землям водного фонда, а вторая касается земель запаса.

Основой правового регулирования земель запаса является ст. 103 ЗК РФ, с нее необходимо начинать изучение данного вопроса. Земли запаса не могут находиться в частной собственности, их использование запрещено. Земли запаса могут принадлежать только государству и муниципальным образованиям. Эти земли как бы находятся в резерве у государства и муниципалитетов, но ст. 80 ЗК РФ допускает исключение, в ней говорится о возможности перераспределения земель. Использование земель запаса на общих основаниях допускается после перевода их в другую категорию, но п. 2 ст. 103 ЗК РФ также предусматривает некоторые исключения.

Итак, одной из категорий земельного фонда России выступают так называемые земли запаса. Для российского земельного права распределение земли по признаку хозяйственно-целевого назначения является традиционным. Серьезные изменения

в правовом отношении земли запаса претерпели в 1990 г. В этот период начинаются серьезные изменения, связанные с различными формами собственности, в том числе на землю. Целевые категории земель остались прежними, но для перевода земли в категорию земель запаса оказалось недостаточно законодательной базы. Так в новых условиях появились земли с неустановленными владельцами, изъятые у владельцев за нарушение земельного законодательства, отказ правообладателей и т. д. Изъятые земли, согласно закону, переходили в категорию земель запаса. А эта категория не имела целевого назначения.

Однако после уточнения ЗК РФ правовой режим земель запаса допускает перевод участков в составе этих земель в другие категории. Согласно ЗК РФ в состав земель запаса входят земли, занятые природными объектами (ледники, пески, земли под водными объектами), и они не могут вовлекаться в хозяйственный оборот.

Из земель запаса выделяются участки для строительства электростанций, обустройства заповедников, увеличения площади населенных пунктов и т. д. Но для этого нужно изменить целевую категорию земельного участка, перевести в ту категорию, которая разрешает использование земельного участка по назначению: строительство предприятий, разработка полезных ископаемых, строительство аэродромов и т. д.

На этом этапе обучающиеся должны вспомнить категории земель по их целевому назначению и сопоставить категории земельных участков и возможность их использования в той или иной деятельности человека.

Необходимо отметить, что использование земель запаса допускается и без перевода в иную целевую категорию: охота, ловля рыбы, собирательство и т. д.

При изучении настоящей темы обучающиеся должны усвоить следующие позиции:

- земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности;
- неопределенность целевого назначения;
- при необходимости на землях запаса проводятся различные изыскания;

– допускается перевод участков, входящих в состав земель запаса, в иную категорию.

Следует упомянуть, что за счет земель запаса (резерва) создается земельный фонд – на случай стихийных бедствий, для переселения пострадавших граждан Российской Федерации. Наличие земель запаса, принадлежащих государству и муниципальным образованиям, помогает решать стратегические задачи РФ. На 1 января 2020 г. земли запаса составляют 88 320 тыс. га, что соответствует 5,2% земельного фонда России.

Темы докладов, рефератов и сообщений

1. Собственность на земли водного фонда.
2. Земли запаса – стратегический ресурс государства.
3. Специфика вывода земельных участков из состава земель запаса.
4. Правовые особенности земель, находящихся под водными объектами Российской Федерации.

Вопросы для самоконтроля

1. Определите правовой статус подземных водных объектов.
2. Назовите организацию, которая проводит мониторинг водных объектов Российской Федерации. Как осуществляется этот процесс? Назовите цели мониторинга.
3. Назовите организацию, которая является держателем государственного водного реестра. Каковы цели его создания?
4. Перечислите и охарактеризуйте термины, которые закреплены в ст. 1 ВК РФ.
5. Перечислите водные объекты, которые составляют водный фонд России.
6. Как соотносятся понятия «земли водного фонда» и «водный фонд»?
7. В чем особенность правового регулирования земель водного фонда и земель запаса?
8. Перечислите собственников земель запаса.
9. Назовите цели и задачи фонда перераспределения земель. За счет чего формируется данный фонд?

10. Могут ли земли запаса использоваться в хозяйственных и иных целях?

11. Какие цели и задачи преследует государство, создавая такой ресурс, как земли запаса?

12. В чем заключается специфика правового режима земель запаса?

13. Правовая процедура перевода участков, находящихся на землях запаса, в другую категорию. В каких случаях изменение категории не требуется?

14. Назовите собственников земель водного фонда.

Литература

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Там же.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 № 230-ФЗ. Там же.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Там же.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Там же.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ. Там же.
7. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ. Там же.
8. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ. Там же.
9. О плате за землю: закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1. Там же.
10. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ. Там же.
11. О мелиорации земель: федер. закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ. Там же.
12. О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ. Там же.
13. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ. Там же.
14. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ. Там же.
15. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Там же.

16. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

17. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: федер. закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ. Там же.

18. О личном подсобном хозяйстве: федер. закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ. Там же.

19. Об особо охраняемых природных территориях: федер. закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ. Там же.

20. Об охране окружающей среды: федер. закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ. Там же.

21. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: федер. закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ. Там же.

22. Об экологической экспертизе: федер. закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ. Там же.

23. О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: федер. закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ. Там же.

24. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ. Там же.

25. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах: федер. закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ. Там же.

26. О порядке определения нормативной цены земли: постановление Правительства РФ от 15.03.1997 № 319. Там же.

27. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право России: учеб. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2013.

28. Герасимов А.В., Данилов Д.Б. Земельное право: учеб.-метод. пособие. Краснодар: Краснодар. ун-т МВД России, 2015.

29. Эриашвили Н.Д. и др. Земельное право: учеб. / под ред. Н.А. Волковой, Р.М. Ахмедова. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана : Закон и право, 2019. 375 с.

Оглавление

Предисловие	3
Раздел I. Общая часть	5
Тема 1. Предмет, метод и система земельного права	5
Тема 2. Источники земельного права	10
Тема 3. Право собственности на землю	15
Тема 4. Вещные права на землю. Аренда земельных участков. Плата за землю	24
Тема 5. Возникновение, прекращение и защита прав на землю....	34
Тема 6. Мониторинг земель	41
Тема 7. Землеустройство	45
Тема 8. Государственный кадастровый учет земельных участков	48
Тема 9. Юридическая ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель	57
Раздел II. Особенная часть	64
Тема 10. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Охрана земель.....	64
Тема 11. Правовой режим земель населенных пунктов	74
Тема 12. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения.....	87
Тема 13. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов	92
Тема 14. Правовой режим земель лесного фонда	96
Тема 15. Правовой режим земель водного фонда и земель запаса.....	98
Литература	103

Учебное издание

Герасимов Александр Владимирович
Харитонов Илья Константинович
Данилов Давид Борисович и др.

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Редактор *М. В. Краснобаева*
Компьютерная верстка *Г. А. Артемовой*

ISBN 978-5-9266-1811-9



Подписано в печать 20.07.2022. Формат 60x84 1/16.
Усл. печ. л. 6,2. Тираж 100 экз. Заказ 48.

Краснодарский университет МВД России.
350005, г. Краснодар, ул. Ярославская, 128.