

32-я
книга серии

ПОЛНЫЙ ЗАЧЕТ

ШПАРГАЛКА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ



Всё выучить -
жизни не
хватит!!! :))



Аллель

ПОЛНЫЙ ЗАЧЕТ

Е. А. Сухова

ШПАРГАЛКА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ

Ответы на экзаменационные билеты

Министерство образования ^{не} рекомендует

Москва
Алльель-2000



УДК34
ББК 67.407я73
С91

Сухова Е.А.

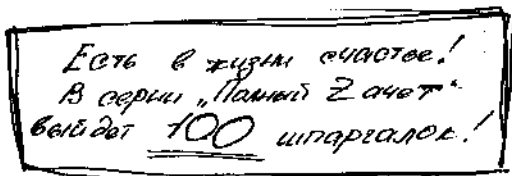
С91 Шпаргалка по земельному праву: Ответы на экзаменационные билеты. — М.: Аллель-2000, 2005. — 64 с. — (Полный зачет).

ISBN 5-9661-0032-2

Все выучить — жизни не хватит, а экзамен сдать надо. Это готовая «шпора», написанная реальным преподам. Здесь найдешь все необходимое по *Земельному праву*, а остальное — дело техники.

Ни пуха, ни пера!

УДК 34
ББК 67.407я73



Сухова Елена Александровна

ШПАРГАЛКА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ

Ответы на экзаменационные билеты

Подписано в печать 15.11.2004. Формат 84x108^{1/32}.

Гарнитура «PragmaticaCondC». Печать офсетная.

Усл. печ. л. 3,36. Тираж 6000 экз. Заказ №1469

Отпечатано в ОАО «Владимирская офсетная типография»

600036, г. Владимир, ул. Благодрава, д.3

По вопросам приобретения обращайтесь в книготорг «Юрайт»

Тел.: (095) 744-00-12. E-mail: sales@urait.ru, www.urait.ru

Покупайте наши книги:

- в нашем офисе: 105037 Москва, городок им. Баумана, д. 3, корп. 4, стр. 10;
- через службу «Книга-почтой»: 105037 Москва-37, а/я «Книга-почтой»;
- через Интернет-магазин: www.books.urait.ru; e-mail: books@books.urait.ru.

ISBN 5-9661-0032-2

© Сухова Е.А., 2005

© ООО «Аллель-2000», 2005

Содержание

1. Земельное право: понятие, предмет и метод правового регулирования.....	5
2. Система земельного права. Земельное право как отрасль науки и как учебная дисциплина.....	5
3. История земельного права.....	5
4. Принципы земельного законодательства.....	7
5. Разграничение норм земельного, гражданского и иных отраслей права.....	7
6. Правовое регулирование земельных отношений в зарубежных странах.....	7
7. Земельная реформа и ее правовое обеспечение.....	9
8. Понятие и виды земельных правоотношений.....	9
9. Возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений.....	9
10. Земельно-правовые нормы: понятие, виды, особенности.....	11
11. Источники земельного права: понятие и общая характеристика.....	11
12. Конституционные основы земельного права России.....	11
13. Земельный кодекс РФ и другие федеральные законы как источники земельного права.....	13
14. Подзаконные нормативные акты как источники земельного права.....	13
15. Нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления как источники земельного права.....	13
16. Понятие и общая характеристика права собственности на землю в РФ.....	15
17. Формы права земельной собственности и ее субъекты.....	15
18. Государственная собственность на землю в РФ: понятие, виды, объекты, субъекты, содержание.....	15
19. Муниципальная собственность на землю: понятие, объекты, содержание, основание возникновения.....	17
20. Понятие и содержание права частной собственности на землю.....	17
21. Виды вещных прав на земельные участки.....	17
22. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.....	19
23. Право постоянного бессрочного пользования земельным участком.....	19
24. Аренда земельных участков.....	19
25. Безвозмездное срочное пользование земельным участком.....	21
26. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Виды сервитута.....	21
27. Основания возникновения прав на земельные участки.....	21
28. Приватизация земельных участков.....	23
29. Сделки с земельными участками. Оборот земельных участков.....	23
30. Документы о правах на земельные участки.....	23
31. Правовое регулирование земельных торгов.....	25
32. Купля-продажа земельных участков.....	25
33. Ипотека (залог) земельных участков.....	25
34. Особенности совершения сделок с земельными участками, являющимися общей собственностью.....	27
35. Наследование земельных участков.....	27
36. Ограничения прав на земельные участки.....	27
37. Прекращения прав на земельные участки. Изъятия земельных участков.....	29
38. Порядок изъятия и предоставления земельных участков для государственных и муниципальных нужд.....	29
39. Возмещение убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд.....	29
40. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства.....	31
41. Права и обязанности собственников земель, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.....	31
42. Состав земель РФ. Перевод земель из одной категории в другую.....	31

43. Понятие и общая характеристика государственного управления использованием и охраной земель	33
44. Полномочия РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений	33
45. Органы, осуществляющие государственное управление использованием и охраной земель, и их компетенция	33
46. Основные функции государственного управления использованием и охраной земель	35
47. Землеустройство. Виды землеустройства	35
48. Землеустроительный процесс	35
49. Государственный учет земель	37
50. Понятие и общая характеристика государственного земельного кадастра	37
51. Содержание государственного земельного кадастра	37
52. Порядок ведения государственного земельного кадастра	39
53. Понятие, задачи и виды мониторинга земель	39
54. Понятие, задачи и содержание охраны земель	39
55. Экономическое стимулирование охраны и рационального использования земель	41
56. Контроль за использованием и охраной земель	41
57. Государственный контроль за использованием и охраной земель	41
58. Права должностных лиц, осуществляющих государственный контроль	43
59. Правовые формы контроля за использованием и охраной земель	43
60. Муниципальный и общественный контроль	43
61. Понятие, общая характеристика и порядок разрешения земельных споров	45
62. Защита и гарантии прав собственности, землевладения, землепользования	45
63. Ответственность за нарушение земельного законодательства: общие положения	45
64. Виды земельных правонарушений	47
65. Виды ответственности	47
66. Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства	47
67. Административная ответственность за нарушения земельного законодательства	49
68. Дисциплинарная ответственность за нарушения земельного законодательства	49
69. Прекращение права на земельный участок как специальная земельно-правовая ответственность	49
70. Ответственность за порчу земель	51
71. Консервация деградированных и нарушенных земель	51
72. Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства	51
73. Правовое регулирование платы заземлю	53
74. Земельный налог	53
75. Нормативная цена земли	53
76. Льготы по взиманию платы за землю	55
77. Оценка земли	55
78. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	55
79. Правовой режим земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	57
80. Служебный земельный надел	57
81. Правовой режим земель поселений	57
82. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	59
83. Правовой режим земель лесного фонда	59
84. Правовой режим земель водного фонда	59
85. Правовой режим земель особо охраняемых территорий	61
86. Правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов	61
87. Земли природоохранного и рекреационного назначения	61
88. Правовой режим земель запаса	63
89. Правовой режим земель историко-культурного назначения	63
90. Правовой режим земель, предоставленных для использования и разработки недр	63

1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Земельное право - это совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения, складывающиеся по поводу рационального использования и охраны земли как национального богатства России.

Земля включает всю территорию, на которой Российское государство вправе устанавливать свой земельный порядок - поверхностный слой земной коры в пределах территории ее субъектов, внутренних вод и территориального моря.

Основа земельного права - нормы гражданского права, а также нормы административного и экологического права.

Земельное право - самостоятельная отрасль системы российского законодательства. Она имеет:

- 1) собственный предмет правового регулирования;
- 2) собственные, специфические методы регулирования общественных отношений.

Предмет земельного права - это общественные отношения, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земель, т. е. земельные правоотношения.

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

Метод правового регулирования - способ воздействия юридических норм на общественные отношения. Методы правового регулирования:

- 1) свойственны только государству в лице его органов;
- 2) касаются только юридических норм;
- 3) обеспечиваются государственным принуждением.

2. СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ НАУКИ И КАК УЧЕБНАЯ ДИСЦИПЛИНА

Система земельного права - совокупность правовых институтов, каждый из которых состоит из группы юридических норм, регулирующих однородные земельные отношения, обладающие известным единством.

Земельное право как отрасль, имеющая свою систему, включает:

- 1) общую часть, содержащую отправные, общие положения, принципы, действие которых распространяется на все либо большинство регулируемых земельным правом отношений, правовые;
- 2) особенную часть, охватывающую нормы, регулирующие отдельные виды земельных отношений.

Правовыми институтами, составляющими общую часть земельного права, являются:

- 1) институт права собственности на землю;
- 2) институт иных видов прав на землю;
- 3) институт управления в области землепользования;
- 4) институт землеустройства;
- 5) институт государственного земельного кадастра;
- 6) институт контроля за использованием земли;
- 7) институт правовой охраны земель;
- 8) институт юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

Правовыми институтами особенной части являются: группы правовых норм, устанавливающих наличие в государственном земельном фонде отдельных категорий земель и их правовой режим.

Помимо земельного права как отрасли права, выделяется земельное право как наука.

Как отрасль науки земельное право изучает общественные процессы и проблемы, возникающие в связи с регулированием земельных отношений.

Как научная отрасль земельное право призвано:

- 1) обеспечить повышение эффективности земельно-правовых норм;

3. ИСТОРИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Государство во все времена стремилось закрепить в правовых нормах определенные правила пользования землей, предусматривающие также санкции за их нарушение. Начиная с того момента, когда появилась собственность на землю и само государство как продукт разложения родового общества в результате ее появления, возникла потребность в регулировании отношений между собственниками земли, землевладельцами, государством и защите их прав вплоть до применения к нарушителю мер ответственности как разновидности государственного принуждения.

Основные земельные преобразования России начались с реформы 1861 г., в результате проведения которой произошли следующие изменения в земельно-правовом строе:

- 1) крестьяне вышли из крепостной зависимости;
- 2) крестьяне получали за определенные повинности в постоянное пользование усадебные земли и земли, необходимые для их быта (при сохранении за помещиком права собственности на землю);
- 3) крестьяне признавались субъектами права собственности на землю.

Следующая земельная реформа проводилась П. А. Столыпиным в 1906 г. Суть проводимой реформы - отмена выкупных платежей за надельные земли и провозглашение для крестьян - членов общины права свободного выхода из нее с закреплением в собственность участка из мирского надела со всеми вытекающими отсюда юридическими последствиями - правом продавать эту землю, сдавать ее в аренду и т. д.

Итоги проведения земельной реформы:

- 1) расслоение крестьянства;
- 2) дифференциация помещичьего и крестьянского землевладения.

Все это послужило причиной революционных преобразований земельных отношений, последовавших после Октябрьской революции и кардинальным образом изменивших земельно-правовую строй России.

В 1917 г. в России изменился способ хозяйствования или образования валового национального продукта. Основные земельные преобразования после-революционного периода сводились:

- 1) к отмене частной собственности на землю;
- 2) к объявлению земли всенародным достоянием, которое впоследствии стало отождествляться с исключительной собственностью на землю государства;
- 3) к изъятию земли из гражданского оборота и включению ее в чисто административный оборот.

Изменилась роль природы в историческом процессе. Охрана природы, и земли в частности, в первые годы существования советской власти не рассматривалась как необходимая деятельность, и связано это было прежде всего с достаточно низким культурным уровнем как населения в целом, так и самих органов власти и управления. Однако стремление человека к власти над землей противоестественно сущности человека. Попытка властвовать над землей ведет человека к агрессии, разрушению земли как сущности бытия.

Поэтому земельное право, развиваясь, всегда через свои регулятивные нормы выражает интересы общества в потреблении природных ресурсов, что ведет в свою очередь к закреплению мероприятий по рациональному использованию, охране от загрязнения земельных ресурсов, установлению составов земельных правонарушений и видов ответственности, наступающих за их совершение. Право частной собственности было предусмотрено впервые в 1990 г. в ст. 12 Конституции РСФСР.

2) способствовать совершенствованию земельного законодательства в целях организации более рационального использования и охраны земель.

Наука земельного права:

- 1) выявляет проблемы, противоречия, пробелы и тенденции в регулировании земельных отношений правовыми нормами;
- 2) высказывает меры по совершенствованию действующего законодательства;
- 3) разрабатывает научные основы его классификации и систематизации;
- 4) исследует закономерности развития действующего российского законодательства;
- 5) исследует земельное законодательство досовещского периода;
- 6) проводит сравнительный анализ правового регулирования земельных отношений и выявление тенденций развития его в зарубежных странах.

Методы науки земельного права:

- 1) исторический;
 - 2) сравнительно-правовой;
 - 3) системный;
 - 4) статистический;
 - 5) конкретно-социологический и др.
- Земельное право как учебная дисциплина - система знаний, сведений и информации об основных положениях и содержании земельного права, излагаемых в целях подготовки профессиональных кадров. Она может отличаться от системы отрасли земельного права по объему излагаемых сведений исходя из плановых учебных часов.

Учебная дисциплина рассматривает:

- 1) основные положения общей части земельного права (предмет, метод, система земельного права, понятие и особенности земельных правоотношений, история земельного права и его источники, методологические и теоретические основы земельного права в его становлении и развитии);
- 2) положения специальной части (законодательные основы и особенности правового регулирования земельных отношений в зарубежных странах).

Методы земельного права - это способы и приемы воздействия на поведение людей, которые соответствуют характеру и природе земли как природного достояния, жизненно необходимого всем гражданам.

В юридической литературе различают:

- 1) метод административно-правового, организационного воздействия посредством обязательных к исполнению предписаний и запретов. Для административно-правового метода регулирования общественных отношений характерно проявление «власти и подчинения»;
- 2) диспозитивный метод. Он определяет пределы поведения участников земельных отношений, предоставляет им возможность свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в рамках установленных пределов - метод дозволения.

Земельное право дает правомочие землепользователю (или управомочивает) свободно действовать, тогда как орган государственного управления обязан воздерживаться от каких-либо решений, ограничивающих хозяйственную свободу землепользователя. И если закон допускает административно-правовое вмешательство во внутрихозяйственные дела землепользователей, то это возможно лишь в строго указанных в законе случаях: при угрозе порчи земли, при принятии мер по борьбе с сорной растительностью, эрозией почв.

Таким образом, если в одних случаях допускается метод администрирования, то в процессе внутрихозяйственного использования земли - смешанный метод, т. е. в основном свободное дозволение и в ограниченных законом случаях - администрирование.

В учебной литературе также выделяются разновидности административно-правового и диспозитивного методов.

4. ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Земельному праву как самостоятельной отрасли права присущи следующие принципы:

- 1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории РФ, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;
- 2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- 3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека;
- 4) участие граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
- 5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

5. РАЗГРАНИЧЕНИЕ НОРМ ЗЕМЕЛЬНОГО, ГРАЖДАНСКОГО И ИНЫХ ОТРАСЛЕЙ ПРАВА

Земельное право РФ тесно связано с другими отраслями российского права. Разграничение действия норм гражданского, земельного и других отраслей права е части, касающейся регулирования земельных отношений, осуществляется в связи с тем, что земля объективно выступает одновременно в нескольких значениях и, следовательно, объектом различных видов общественных отношений, в том числе земельных и имущественных.

1. Разграничение норм земельного и гражданского законодательства:

- 1) по предмету правового регулирования: предмет гражданского права - имущественные и личные неимущественные отношения, предмет земельного права - земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений. Разграничение осуществляется, когда решается вопрос о возможности или невозможности применения к однородным с гражданскими земельными отношениями норм Гражданского кодекса РФ;
- 2) по методу правового регулирования: отношения по использованию земли в определенной части могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, земля выступает и как объект властных полномочий. Разграничение осуществляется, когда земельные отношения регулируются в административном порядке и к ним невозможно применение норм Гражданского кодекса РФ;
- 3) земля является, с одной стороны, объектом окружающей природной среды, а с другой - объектом недвижимости, с которым закон допускает совершать различные сделки. Земля - объект товарного

6. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Среди природных ресурсов приоритет принадлежит земле как территориальному базису всего производства и проживания людей и как невозполнимому и незаменимому элементу сельскохозяйственного производства.

В Республике Болгарии:

- 1) земля признается основным национальным богатством, которое пользуется особой защитой государства и общества;
- 2) обрабатываемая земля используется только для сельскохозяйственных целей; изменение ее предназначения допускается в порядке исключения, если доказана необходимость этого, и при условиях и в порядке, определенных законом.

В Италии:

- 1) закон в целях достижения рациональной эксплуатации земли и установления справедливых социальных отношений налагает обязательства на частную земельную собственность;
- 2) устанавливает предельные размеры земельной собственности;
- 3) содействует улучшению земель, преобразованию крупных землевладений;
- 4) поддерживает мелкую и среднюю собственность.

В целях общественной пользы землю в Италии можно первоначально закрепить законом или же посредством безвозмездного отчуждения передать государству, объединениям трудящихся или потребителей (ст. 43, 44 Конституции Италии 1947 г.).

Особое внимание уделяется использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения, обороту которых в России посвящен специальный закон, а в других государствах действуют специальные конституционные нормы.

В Греции в соответствии с определенной особым законом процедурой допускается перераспределение сельскохозяйственных угодий в целях наиболее эффективного использования земли, а также принятие мер для избежания чрезмерной чересполосицы и облегчения реорганизации существующей мелкой земельной собственности.

В Турции:

- 1) государство принимает необходимые меры, чтобы поддерживать и развивать эффективное культивирование земли, предупреждать ущерб вследствие эрозии и обеспечивать землей малоземельных и безземельных фермеров;
- 2) законом определяется размер наделов земельной собственности в соответствии с различиями сельскохозяйственных регионов и типами сельскохозяйственных угодий. Обеспечение землей малоземельных или безземельных фермеров не должно вести к сокращению производства или к истощению лесных заповедников и другой земли и подземных ресурсов.

Государство способствует фермерам и животноводам в повышении уровня урожая и увеличении поголовья домашнего скота, в приобретении сельскохозяйственного и иного оборудования с целью предупреждения неправомерного использования и уничтожения сельскохозяйственных угодий, лугов и пастбищ, а также увеличения урожая и производства домашнего скота в соответствии с принципами сельскохозяйственного планирования (ст. 45 Конституции Турции).

Порядок выплат компенсаций за землю, конфискованную с целью проведения земельной реформы, осуществления крупных энергетических и ирригационных проектов, выращивания новых лесов, охраны побережья и развития туризма определяется законом (ст. 46 Конституции Турции).

оборота, поэтому возможность применения к земельным отношениям норм гражданского права значительно расширяется. Но при этом необходимо учитывать особенности земельных отношений и требования земельного и иного специального законодательства;

- 4) правила купли-продажи земли также допускают применение норм гражданского законодательства при совершении этих сделок между собственником земельного участка и его новым приобретателем, при проведении конкурсов и аукционов по продаже земли. Однако земельное законодательство устанавливает и ряд запретов, например на продажу и передачу в частную собственность земельных участков, имеющих важное природоохранное назначение, на приобретение иностранными физическими и юридическими лицами участков земель сельскохозяйственного назначения и т. д.

2. Разграничение земельного и административного законодательства. Нормы административного права применяются к тем земельным отношениям, участники которых находятся в положении власти и подчинения (например, самовольное занятие земли).

Связь земельного права, регулирующего отношения по поводу использования земли, с водным, лесным, горным правом обусловлена тем, что земля - важнейшая часть всей биосферы, вмещающей всех других связанных с ней природных объектов: лесов, вод, животного и растительного мира, полезных ископаемых и иных ценностей. Без использования земли практически невозможно использование других природных ресурсов.

- б) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами;

7) платность использования земли;

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

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований;

К) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

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

Приведенный перечень принципов земельного права не является исчерпывающим и может быть дополнен.

7. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА И ЕЕ ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Осуществление **земельной реформы**, в РФ началось в 1990 г.

Земельная реформа - это коренное изменение того земельного строя, который существовал до 1990 г. з бывшем Союзе ССР и России и основывался на исключительной собственности государства на землю, возникшей в результате национализации земли в 1917 г.

Цель и суть земельной реформы заключались в следующих основных направлениях:

- 1) переход от национализации земли к ее денационализации (разгосударствлению);
- 2) приватизация земель;
- 3) децентрализация права собственности на землю;
- 4) обеспечение рационального использования земли.

Достичь поставленных целей предполагалось путем перераспределения земельных участков, введения множества форм их использования и форм хозяйствования.

Основным нормативным актом, регулирующим проведение земельной реформы, был Закон РФСФР «О земельной реформе», вступивший в силу с 1.01.1991 г. В ст. 16 вышеназванного Закона определялись этапы проведения земельной реформы.

На I этапе осуществлялась инвентаризация земельных участков, при проведении которой уточнялись границы используемых земель и выявлялись неиспользуемые земли.

На II этапе предполагалось произвести переоформление прав на землю. Для выполнения этих мероприятий был установлен срок 2 года. Устанавливалась также ответственность за нарушение сроков, а именно: лица, не переоформившие право на землю в течение 2 лет, утрачивали его.

8. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

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

Особенности земельных правоотношений:

- 1) особое содержание и предмет;
- 2) особый субъектный состав;
- 3) значительное число видов.

Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования могут выступать в земельных правоотношениях в двух качествах.

Во-первых, как регуляторы этих отношений применительно к земельным участкам, находящимся под их юрисдикцией на их территории. В этих случаях их акты имеют властный характер, иллюстрацией чего могут служить обязательные предписания при ведении государственного земельного кадастра, зонирование земель, санитарные и ветеринарные правила, требования по охране природы, сервитуты и др.

Во-вторых, как собственники земельных участков. В этом случае они выступают на равных началах с иными участниками отношений: гражданами и юридическими лицами (ч. 2 ст. 9, ст. 10 и 11 Земельного кодекса).

Как и иным правоотношениям, земельным присущее наличие следующих элементов:

- 1) норма права, которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно-правовых вопросов;
- 2) субъекты права, т. е. участники земельных отношений;
- 3) объект права - индивидуально-определенный земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения;

9. ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Земельные правоотношения необходимо воспринимать не только в статике, но и в динамике.

Основанием возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются юридические факты.

Юридические факты: события (они не зависят от воли субъекта, а изменение или прекращение правоотношений в этом случае происходит в силу объективных причин) и действия (они являются следствием волеизъявления человека, т. е. изменение, возникновение и прекращение отношений происходит по воле сторон).

Возникновение земельных правоотношений:

Основания приобретения прав на земельные участки (ст. 8 ГК РФ):

- 1) договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему;
- 2) акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения права частной собственности на землю;
- 3) судебное решение;
- 4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;
- 5) вследствие иных действий граждан и юридических лиц; вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий. Например: при купле-продаже земельного участка юридическим фактом, порождающим отношения продавца и покупателя, служит договор о совершении этой сделки.

Основанием возникновения иных прав на землю, на

основании которых лица - не собственники вправе

ее использовать, являются юридические факты, представляющие собой различные формы распоряжения собственником земли своим имуществом».

Изменение земельных правоотношений:

- 1) в процессе использования земли права и обязанности участников земельных правоотношений могут изменяться. Так, арендатор при ухудшении условий пользования землей, вызванных стихийным явлением, вправе требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств;
 - 2) изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды.
- Прекращение земельных правоотношений:
- 1) основанием прекращения земельных правоотношений могут быть такие юридические факты, как смерть гражданина - собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли, добровольный отказ от земельного участка;
 - 2) основанием прекращения земельных правоотношений для собственника или землепользователя земельного участка служит договор о его продаже, решение компетентного государственного органа об изъятии (выкупе) земли для государственных нужд;
 - 3) прекращение земельных правоотношений бывает полным или частичным. Так, при уменьшении размеров земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров.

В целом земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или общественных нужд.

4) содержание земельных правоотношений, то есть права и обязанности их участников, совершающих свои действия в точном соответствии с нормами права, преследуя цель, ради которой складываются данные земельные отношения.

Виды земельных правоотношений:

- 1) по основному хозяйственному назначению земельные отношения могут складываться:
 - а) в процессе сельскохозяйственного производства;
 - б) при использовании земли в промышленности и строительстве;
 - в) при использовании земли в лесном хозяйстве и т. д.
- 2) по функциональному назначению земельные правоотношения могут быть регулятивными и правоохранительными.

Регулятивные правоотношения - отношения, которые урегулированы нормами земельного права и которые выражаются в совершении участниками данных отношений позитивных действий.

Правоохранительные земельные отношения, в отличие от регулятивных, вызываются отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Они, как правило, возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства. Названные отношения могут складываться и при отсутствии правонарушения, когда есть угроза его наступления.

Земельные правоотношения могут быть классифицированы и по иным основаниям, широко используемым в гражданском праве:

- 1) по критерию содержания - на имущественные и неимущественные;
- 2) по критерию определенности состава субъектов - на абсолютные и относительные;
- 3) по степени взаимной обязанности их участников - на отношения равноправия (партнерские отношения) и отношения подчиненности одной стороны другой и т. д.

В конце 1992 г. было выявлено, что сроки, установленные для проведения земельной реформы, не реальны. Причины невозможности их соблюдения заключались в отсутствии:

- 1) правовой базы, на основании которой должна была проводиться приватизация земель;
 - 2) необходимого количества денежных средств.
- Впоследствии вышеуказанные сроки продлевались, однако вновь были нарушены. Необходимо отметить, что до настоящего времени многие физические и юридические лица не переоформили права на землю.

27 октября 1993 г. принят Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», который:

- 1) утвердил неограниченное право частной собственности на землю физических и юридических лиц;
- 2) признал землю имуществом, недвижимостью;
- 3) закрепил право собственников земельных участков и долей свободно распоряжаться ими и совершать сделки: продавать, дарить, обменивать, передавать по наследству, сдавать в залог, вносить в качестве взносов в уставной капитал акционерных обществ, производственных сельскохозяйственных и других организаций;
- 4) установил, что сделки с землей регулируются гражданским законодательством с учетом земельного и экологического законодательства. Это принципиально важно, так как подчеркивается особенность земли как имущества, недвижимости, которые необходимо обязательно учитывать при регулировании. Конституция РФ, принятая на референдуме 12 декабря 1993 г., в ст. 9 и 36 закрепила все формы права собственности на землю: частную, государственную, муниципальную и, как сказано в Конституции, «иные формы».

В ходе земельной и аграрной реформ сложились новые формы права собственности и других прав на землю, новые субъекты земельных и аграрных отношений.

10. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ НОРМЫ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, ОСОБЕННОСТИ

Земельно-правовая норма - это правило поведения субъектов земельных отношений, которым они должны руководствоваться, совершая свои действия и поступки, принимая ответственные решения.

Земельно-правовая норма, как и всякая иная правовая норма, имеет свою внутреннюю структуру, т. е. составные части, связанные между собой определенным логическим содержанием.

Структура земельно-правовой нормы:

- 1) гипотеза, т. е. описание условий действия правовой нормы. Условие не обязательно должно быть подробным описанием. В земельном законодательстве содержится немало статей, в которых описываются очень краткие фактические обстоятельства, необходимые для применения данной правовой нормы. Этим фактическим обстоятельством может быть, например, то, что пользователем земельного участка является гражданин или государственная, общественная организация. Юридический статус субъекта земельного права служит здесь необходимым условием (фактом) для применения определенной земельно-правовой нормы. В гипотезе не обязательно присутствие слова «если», указывающего на условие, но оно всегда подразумевается;
- 2) диспозиция, которая указывает, каким должно быть поведение людей, организаций, предприятий, учреждений при наличии предусмотренных гипотезой фактических обстоятельств или условий;
- 3) санкция, которая указывает на юридические последствия совершенного правонарушения (штраф, принудительное изъятие земельного участка и др.). Санкция может быть не только наказательной (штрафной), но и просто правовосстановительной,

11. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА: ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Источники земельного российского права - внешние формы выражения правотворческой деятельности государства, в которых закрепляются, формулируются правила поведения, обязательные для исполнения.

Источник права (в широком смысле слова) - совокупность документов и принципиальных положений, на которые опирается правоприменитель в осуществлении своей деятельности, включая принципы морали и правосознания.

Источник права (в узком смысле) - действующие в государстве официальные документы, устанавливающие или санкционирующие нормы права (правила поведения).

Источники земельного права - законодательные и иные нормативные правовые акты, принятые и изданные компетентным государственным органом и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Виды источников земельного права России:

- 1) Конституция РФ от 12 декабря 1993 г.;
- 2) федеральные законы:
 - а) Земельный кодекс РФ 2001 г.;
 - б) Гражданский кодекс РФ;
 - в) Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. 167-ФЗ;
 - г) Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. 22-ФЗ;
 - д) Федеральный закон от 18 июня 2001 г. 78-ФЗ «О землеустройстве»;
 - е) Федеральный закон от 2 января 2000 г. 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;
 - ж) Федеральный закон от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей природной среды»;
 - з) Федеральный закон от 17 июля 2001 г. 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»;
 - и) федеральный закон от 24 июля 2002 г. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

12. КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА РОССИИ

Источники земельного права - это законодательные и иные нормативные правовые акты, принятые и изданные компетентным государственным органом и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные пр отноше ния.

Основной Закон РФ - Конституция Российской Федерации - предусматривает основы конституционного строя, права и свободы человека и гражданина, федеративное устройство, полномочия главы государства, законодательных, исполнительных и судебных органов власти, являющихся самостоятельными, и органов местного самоуправления.

Конституция РФ и федеральные законы имеют верховенство на всей территории РФ (п. 2 ст. 4 Конституции РФ). Положения и нормы Конституции России имеют высшую юридическую силу, им должны соответствовать и не противоречить все законодательные и иные правовые нормативные акты, которые принимаются всеми государственными органами в области земельных отношений.

Конституцией РФ земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды отнесено к совместному ведению РФ и субъектов РФ (п. 1 ст. 72).

Конституция РФ подразделяет земельное законодательство на федеральные правовые акты и правовые акты субъектов РФ. В этом проявляется их наиболее общая классификация.

Основной Закон РФ - Конституция - содержит ряд положений, которые являются правовыми, основополагающими для земельного законодательства.

Так, непосредственно на регулирование земельных отношений направлены следующие статьи Конституции:

- 1) ст. 9 - о земле и иных природных ресурсах, находящихся в различных формах собственности;

2) ст. 36 - о праве частной собственности на землю и регулировании условий и порядка пользования ею на основе федерального закона;

3) ст. 42 - о праве каждого на благоприятную окружающую среду;

4) ст. 58 - об обязанности каждого сохранять природу, бережно относиться к ее богатствам;

5) ст. 72 - об отнесении к совместному ведению Федерации и ее субъектов земельного, водного, лесного законодательства, законодательства о недрах, об охране окружающей среды.

Статья 36 {ч. 2} устанавливает, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если при этом не наносится ущерб окружающей среде и не нарушаются права и законные интересы иных лиц.

Статья 72 определяет, что в совместном ведении РФ и ее субъектов находится земельное законодательство (п. «к»), а также вопросы владения, пользования и распоряжения земельным участком (п. «в»).

Несомненную значимость для регулирования земельных правоотношений представляют собой также положения Конституции РФ:

1) о гарантировании единства экономического пространства, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности (ст. 8); о равенстве всех перед законом и судом (ст. 19);

2) об обязанности каждого платить законно установленные налоги и сборы (ст. 57) и некоторые другие.

к) Федеральный закон от 7 мая 2001 г. 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ»;

л) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. 101 -ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

5) законы РФ, например Закон РФ от 11 октября 1991 г. 1738-1 «О плате за землю»;

6) указы Президента РФ:

а) Указ Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» от 11 декабря 1993 г. 2130;

б) Указ Президента РФ «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» от 14 февраля 1996 г. 198;

7) постановления Правительства РФ:

а) постановление Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. 1319;

б) постановление Правительства РФ от 2 октября 2002 г. 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота»;

в) постановление Правительства РФ от 19 ноября 2002 г. 833 «О государственном земельном контроле»;

8) нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления;

9) общие принципы права;

т) нормативные договоры;

11) международные договоры, заключенные с иностранными государствами;

12) некоторые обладающие юридической силой обычаи.

рассчитанной лишь на восстановление нарушенного права.

Структурные части земельно-правовой нормы (гипотеза, диспозиция, санкция) излагаются в статьях, пунктах, подпунктах того или иного нормативного акта по-разному.

Особенности земельно-правовых норм. Поскольку нормы земельного права действуют в определенной логической взаимосвязи, т. е. одни из них регулируют позитивные (положительные) действия людей, другие - правоохранительные - охраняют их от нарушений, то в законодательной практике допускается раздельное их формулирование. Во избежание нежелательных повторений в земельном законодательстве имеются также отсылочные статьи - нормы, которые не излагают полностью их содержания, а отсылают к другим статьям данного или иного нормативного акта. Применяется и прямой способ изложения тех или иных элементов правовой нормы - без отсылки к другим статьям нормативного акта.

Виды земельно-правовых норм:

1) обязывающая (императивная) норма провозглашает обязанность совершить определенное активное действие. Например, ст. 42 ЗК РФ обязывает собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками, своевременно производить платежи за землю;

2) запрещающая норма устанавливает обязанность не совершать действий, запрещенных этой нормой. Например, ст. 42 ЗК РФ запрещает допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих территорий;

3) управомочивающая норма дает право участникам земельных отношений совершать определенные действия, указанные в данной норме (например, производить посевы и насаждения, сдавать земельный участок в аренду и т. д.).

13. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ И ДРУГИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ КАК ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Земельный кодекс РФ 2001 г. - головной отраслевой закон, обладающий приоритетом в регулировании земельных отношений. Он включает в себя 18 глав, 103 статьи. Его принятие стало важным событием в жизни Российской Федерации. Прежний Земельный кодекс РСФСР 1991 г. предусматривал куплю-продажу земельных участков, только если одним из субъектов данных правоотношений выступало государство. Он давно не отвечал потребностям современных общественных отношений, более половины его статей были отменены еще в 1993 г. при приведении законодательства в соответствие с Конституцией РФ. Значительная часть отношений, связанных с землей, регулировалась подзаконными актами.

В настоящее время содержавшие нормы земельного права законодательные акты Союза ССР в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 37-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» со дня введения в действие нового Земельного кодекса не применяются.

Земельный кодекс РФ установил следующие приоритеты в регулировании земельно-правовых отношений:

- 1) приоритет охраны земли перед использованием земли в качестве недвижимости;
- 2) приоритет охраны жизни и здоровья человека при решении вопроса о затратах, возникающих в связи с использованием земель;
- 3) приоритет ценных и особо охраняемых земель перед другими категориями земель.

ЗК РФ также создал правовые гарантии провозглашенных в Конституции РФ земельных прав граждан и установил платность землепользования.

14. ПОДЗАКОННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ КАК ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Одним из основных источников земельного права, как и остальных отраслей права, являются **подзаконные нормативные акты**. В них входят:

- 1) указы Президента РФ;
- 2) постановления Правительства РФ;
- 3) ведомственные акты;
- 4) нормативные акты организаций;
- 5) акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

Так, на развитие земельных отношений оказали значительное влияние следующие **Указы Президента РФ**:

- 1) «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. 1767 и от 24 декабря 1993 г. № 2287;
- 2) «О налогообложении продажи земельных участков и других операций с землей» от 7 декабря 1993 г. 2118;
- 3) «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» от 11 декабря 1993 г. 2130;
- 4) «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» от 14 февраля 1996 г. 198;
- 5) «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. 337;
- 6) «О государственной поддержке садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств» от 7 июня 1996 г. 819;
- 7) «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 16 мая 1997 г. 485.

Правительство РФ, во исполнение своих полномочий, также активно участвует в формировании зе-

15. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ СУБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАК ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Субъекты Федерации на основании ст. 10 ЗК РФ **наделены следующими полномочиями** в области земельных отношений:

- 1) изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов РФ;
- 2) разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ;
- 3) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ;
- 4) иными полномочиями, не отнесенными к полномочиям РФ или к полномочиям органов местного самоуправления.

Среди нормативно-правовых актов, принятых субъектами РФ в области регулирования земельных отношений в рамках указанной компетенции, можно назвать:

- 1) Закон Свердловской области о регулировании земельных отношений от 6 декабря 1995 г.;
- 2) Закон Воронежской области о регулировании земельных отношений от 25 мая 1995 г.;
- 3) Законы «О земле», «О земельной реформе», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» Республики Дагестан;
- 4) Временное положение о регулировании земельных отношений в Тверской области, принятое 25 июля 1996 г. Законодательным собранием Тверской области.

Конституция РФ обеспечивает гражданам самостоятельное решение вопросов местного значения. Местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с уче-

том исторических, географических и иных местных условий (ст. 130, 131 Конституции РФ).

Федеральный закон от 28 августа 1995 г. 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» определяет предмет ведения местного самоуправления регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований, контроль за исполнением земель на их территории, регулирование использования водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также недр для строительства подземных сооружений местного значения (ст. 6).

Органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления по вопросам своего ведения принимают правовые акты. Наименование и виды правовых актов органов местного самоуправления, выборных и других должностных лиц местного самоуправления, полномочия по изданию указанных актов, порядок их принятия и вступления в силу определяются уставом муниципального образования в соответствии с законами субъектов РФ (ст. 19).

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений ЗК РФ (ст. 11) относят:

- 1) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 2) установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований;
- 3) разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- 4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 5) иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

мелкого законодательства. Им, в частности, в последние годы были приняты следующие **постановления:**

- 1) «Об утверждении Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра"» от 3 августа 1996 г. 932;
- 2) «О мерах по обеспечению сельскохозяйственных товаропроизводителей минеральными удобрениями и химическими средствами защиты растений в 1997 г.» от 14 февраля 1997 г. 166;
- 3) «Об экономических условиях функционирования агропромышленного комплекса РФ в 1997 г.» от 26 февраля 1997 г. 224;
- 4) «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. 1319.

К ведомственным актам принято относить приказы, инструкции, правила, наставления, принимаемые центральными органами исполнительной власти, к которым относятся министерства, государственные комитеты и ведомства (Федеральная служба лесного хозяйства и др.).

Примерами нормативных ведомственных актов, затрагивающих земельные отношения, могут служить:

- 1) Приказ Государственного комитета РФ по охране окружающей среды «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на добычу объектов животного мира, принадлежащих к видам, занесенным в Красную книгу РФ» от 4 апреля 1997 г. (Бюллетень нормативных актов. 1997. 12);
- 2) Инструкция о ввозе на территорию РФ и вывозе с территории РФ семян сортов растений и племенного материала пород животных. Утверждена Министерством сельского хозяйства и продовольствия РФ и Государственным таможенным комитетом РФ 8 мая 1997 г.;
- 3) Приказ Государственного комитета РФ по охране окружающей среды «О порядке рассмотрения материалов на ввоз в Российскую Федерацию ядовитых веществ» от 16 января 1997 г.

Среди относящихся к земельному праву **федеральных законов России** можно также отметить такие, как:

- 1) Гражданский кодекс РФ;
- 2) Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. 167-ФЗ;
- 3) Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. 22-ФЗ;
- 4) Федеральный закон от 18 июня 2001 г. 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- 5) Федеральный закон от 2 января 2000 г. 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;
- 6) Федеральный закон от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей природной среды»;
- 7) Закон РФ от 11 октября 1991 г. 1738-1 «О плате за землю»;
- 8) Федеральный закон от 24 июля 2002 г. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- 9) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;
- 10) Федеральный закон от 17 июля 2001 г. 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»;
- 11) Федеральный закон от 7 июля 2003 г. 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
- 12) Федеральный закон от 11 июня 2003 г. 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;
- 13) Федеральный закон от 14 марта 1995 г. 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- 14) Федеральный закон от 7 мая 2001 г. 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ»;
- 15) Федеральный закон от 10 января 1996 г. 4-ФЗ «О мелиорации земель» и др.

16. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РФ

Право собственности является наиболее полным по содержанию правом на имущество.

В широком смысле **собственность** - совокупность производственных отношений, поскольку производство и общество немыслимы без собственности и ее различных форм. Производство - источник всех материальных благ, необходимых для удовлетворения разнообразных потребностей человека и общества, а потребности - это объективно существующие нужды человека в пользовании материальными и иными благами в целях поддержания своей нормальной жизнедеятельности.

В узком смысле слова **собственность** - отношение между людьми по поводу присвоения продуктов производства и иных материальных и духовных благ, удовлетворяющих потребности людей. В этом экономическом отношении выражается связь человека с вещами, материальными благами как со своими, отношения господства над объектами собственности путем владения, пользования и распоряжения ими.

Содержание права собственности на землю - правомочие владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Владение земельным участком - это обладание им как своим.

Пользование землей - это возможность извлекать ее полезные свойства. По российскому законодательству земля должна использоваться в соответствии с ее целевым назначением, определяемым принадлежностью к той или иной категории земель.

Отношения собственности на природные ресурсы регулируются:

- 1) Конституцией РФ;
- 2) Гражданским кодексом РФ;

17. ФОРМЫ ПРАВА ЗЕМельНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЕЕ СУБЪЕКТЫ

Право собственности на землю в объективном смысле - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю.

Право собственности на землю в субъективном смысле - совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей. Отношения собственности на земельные участки регулируются:

- 1) Конституцией РФ;
- 2) Гражданским кодексом РФ;
- 3) природно-ресурсным и природоохранительным законодательством России и субъектов Федерации;
- 4) Указом Президента РФ от 16 декабря 1993 г. 2144 «О федеральных природных ресурсах»;
- 5) Федеральным законом от 17 июля 2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю».

Согласно ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Субъектами права собственности являются:

- 1) физические лица;
- 2) юридические лица;
- 3) иностранные граждане и организации;
- 4) Российская Федерация;
- 5) субъекты РФ;
- 6) муниципальные образования.

В соответствии со ст. 129 ГК РФ виды объектов гражданских прав, находящихся в свободном обороте (свободно отчуждаются и переходят от одного лица к другому), изъятых из оборота (нахождение в обороте не допускается) или ограниченно оборотоспособных

V (ограничен круг участников оборота либо оборот до

18. ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ В РФ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ, СОДЕРЖАНИЕ

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований (ст. 16 ЗК РФ).

Федеральным законом от 17 июля 2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю» закрепляется разграничение государственной собственности на землю на:

- 1) собственность РФ (федеральную собственность);
- 2) собственность субъектов РФ;
- 3) собственность муниципальных образований (муниципальную собственность).

Согласно ст. 214 ГК РФ государственной собственностью в России является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная **собственность**), и имущество, принадлежащее на праве собственности ее субъектам (собственность субъекта Федерации).

От имени РФ и ее субъектов права собственника реализуют органы государственной власти в пределах их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане (ст. 125 ГК РФ). Государство (в лице РФ и ее субъектов) в земельных отношениях может выступать в одной из двух ролей:

- 1) в качестве суверена, устанавливающего нормы земельного законодательства, осуществляющего государственный контроль за использованием зе-

мель и другие функции, названные в ст. 9, 10 Земельного кодекса;

- 2) в качестве собственника земельных участков. В последнем случае оно пользуется теми же правами и несет те же обязанности, что и другие собственники земельных участков.

Процедура проведения разграничения государственной собственности на землю установлена Федеральным законом от 17 июля 2001 г. 101 -ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

Момент возникновения права собственности на земельные участки у РФ, субъектов Федерации и муниципальных образований связан с моментом государственной регистрации права собственности на земельные участки.

Основанием государственной регистрации права собственности являются акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые, соответственно, у РФ, ее субъектов и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю. В ст. 17 ЗК РФ установлены **основания возникновения федеральной собственности на землю**. Помимо разграничения в соответствии с вышеуказанным законом, к такому относятся:

- 1) приобретение Российской Федерацией земельных участков по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- 2) признание федеральными законами нахождения отдельных земельных участков в федеральной собственности.

пускается по специальному разрешению), должны быть прямо указаны в законе.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

ЗК РФ в ст. 27 установлены ограничения оборотоспособности земельных участков, в ст. 37 - особенности порядка заключения договоров купли-продажи земельных участков; особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения закреплены Федеральным законом от 24 июля 2002 г. 101 -ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральным законом от 17 июля 2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю» определены правовые основы разграничения государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность.

Статья 15 Земельного кодекса РФ закрепляет основы правового регулирования отношений частной собственности на землю.

Частной собственностью признаются те земельные участки, которые приобретены гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством, т. е. законно. Все граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Собственник земельного участка вправе использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ (ст. 40 Земельного кодекса РФ).

- 3) природно-ресурсным и природоохранительным законодательством России и субъектов Федерации;
- 4) Указом Президента РФ от 16 декабря 1993 г. 2144 «О федеральных природных ресурсах»;

- 5) Федеральным законом от 17 июля 2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю».

Согласно Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (п. 2 ст. 35 Конституции РФ).

Хотя Конституцией РФ, помимо государственной, частной и муниципальной, установлена возможность существования и иных форм собственности, земельное законодательство останавливается пока только на трех перечисленных.

Особенность права собственности на землю в России - виды прав на землю определены в законодательстве «по субъекту». В зависимости от субъекта, обладающего правами на землю, устанавливается объем прав и обязанностей, составляющих содержание того или иного вида права собственности на землю.

Действующее законодательство позволяет назвать и другие **особенности права собственности на земельные участки**:

- 1) доминирующим субъектом отношений собственности выступают граждане;
- 2) большая часть земельных участков, предоставленных в собственность, - это земли сельскохозяйственного назначения;
- 3) при распоряжении земельными участками устанавливаются некоторые ограничения - существуют земли, изъятые из гражданского оборота; распоряжение земельным участком возможно лишь сохраняя его целевое назначение.

Права всех субъектов права собственности равны и защищаются способами, установленными законом.

19. МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ: ПОНЯТИЕ, ОБЪЕКТЫ, СОДЕРЖАНИЕ, ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ

Муниципальная собственность на землю возникает:

- 1) в результате разграничения государственной собственности на землю в соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю»;
- 2) в случае приобретения земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, по основаниям, установленным гражданским законодательством (ст. 19 Земельного кодекса РФ). Территорию муниципального образования составляют (ст. 12 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»):

- 1) земли городских, сельских поселений;
- 2) прилегающие к ним земли общего пользования;
- 3) рекреационные зоны;
- 4) земли, необходимые для развития поселений;
- 5) другие земли в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения.

От имени муниципального образования права собственности осуществляют органы местного самоуправления (или в случаях, установленных законом, иные лица по специальному поручению органов местного самоуправления). В муниципальной собственности находятся земельные участки, признанные таковыми не только федеральными законами, но и принятыми в соответствии с ними законами субъекта РФ. Что касается гражданско-правовых оснований приобретения муниципальной собственности на земельные участки, то в отличие от государственной собственности она может возникать в порядке ст. 225 Гражданского

20. ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Современное законодательство позволяет назвать несколько **видов частной собственности на землю:**

- 1) **собственность индивидуальная**, т. е. земельные участки предоставляются в собственность для ведения огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и т. д. Собственником земельных участков могут выступать:
 - а) граждане;
 - б) граждане иностранных государств и лица без гражданства;
 - в) юридические лица, включая иностранные, которые на основании ст. 36 Конституции РФ вправе по своему усмотрению распоряжаться принадлежащими им земельными участками, использовать для бытовых, предпринимательских и иных целей, совершать различные сделки, в том числе и по отчуждению), но в пределах, предусмотренных законодательством, т. е. если это не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в силу закона не может принадлежать гражданам и юридическим лицам. ЗК РФ установил перечень земель, изъятых из оборота, которые не могут находиться в частной собственности, и земель, ограниченных в обороте, которые не подлежат передаче в частную собственность (кроме случаев, установленных федеральным законом);

- 2) **общая собственность**. Ее субъекты, как и любые другие, обладают правомочиями и несут юридиче-

21. ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В Земельном кодексе РФ закреплена следующая **система прав на землю лиц, не являющихся собственниками:**

- 1) постоянное пользование земельными участками;
- 2) пожизненное наследуемое владение земельными участками;
- 3) аренда земельных участков;
- 4) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- 5) безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Основное назначение названных вещных прав - обеспечение доступа к использованию имущества лицами, не являющимися его собственниками. Особенности указанных вещных прав на чужое имущество - будучи связанными с правом собственности на то же самое имущество, а в ряде случаев и возникшая по воле собственника, они имеют самостоятельное параллельное с правом собственности существование. Вещное право следует за вещью, а не за лицом, поэтому смена собственника вещи сама по себе не влечет прекращения иного вещного права на нее.

Существовавшие до принятия Земельного кодекса РФ и не соответствующие его положениям права на земельные участки (право хозяйственного ведения, право оперативного управления и др.) в соответствии со ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», в целях упорядочения видов прав на землю, подлежат переоформлению со дня введения Кодекса в действие.

Права и обязанности пользователей земельными участками, находящимися в собственности граждан и юридических лиц, в законе не урегулированы. Однако на основе логического толкования соответствующих

статей Земельного кодекса можно сделать вывод, что аналогичными правами и обязанностями обладают и пользователи земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам. Эти права и обязанности могут быть в определенной степени конкретизированы в договоре, заключаемом между пользователем и собственником земельного участка.

Порядок пользования земельным участком субъектом права сервитута устанавливается по соглашению с собственником земельного участка в случае, если сервитут устанавливается договором, либо в судебном решении при недостижении соглашения об установлении и условиях сервитута (ст. 274 ГК).

Правоочия арендатора и субъекта права безвозмездного пользования земельным участком устанавливаются соответствующим договором (ст. 615 ГК РФ).

Порядок пользования земельным участком лицами, не являющимися его собственниками, включает в себя обязанности, предусмотренные ст. 42 ЗК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК право распоряжаться по своему усмотрению имуществом предоставлено его собственнику. Соответствующие лица, не являющиеся собственниками имущества, не вправе по общему правилу им распоряжаться. В отношении субъектов прав на земельные участки законом сделаны два исключения:

- 1) субъект права пожизненного наследуемого владения земельным участком может передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование (п. 1 ст. 267 ГК РФ);
- 2) субъект права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком вправе передавать этот участок в аренду или в безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника земельного участка (ст. 270 ГК РФ).

скую ответственность (например, участники крестьянского (фермерского) хозяйства).

Отличительная черта этого вида собственности - ее субъектами выступают несколько граждан или юридических лиц. Выделяют:

- а) **общую совместную собственность;**
- б) **общую долевую собственность;**
- 3) **собственность юридического лица**, при которой собственниками земли могут быть все коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий и финансируемых собственниками учреждений. Земельные участки могут быть как переданы в собственность юридического лица в качестве вкладов их учредителями, так и приобретены этим юридическим лицом по иным основаниям.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства не могут обладать земельными участками на праве собственности, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами (п. 3 ст. 15 Земельного кодекса РФ). На всех остальных территориях, кроме перечисленных в статье, указанные лица могут приобретать земельные участки в собственность.

Участками земли из земель сельскохозяйственного назначения иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, в соответствии со ст. 3 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения 2002 г. могут обладать только на праве аренды.

кодекса РФ и на бесхозные земельные участки, от которых отказались собственники.

При разграничении государственной собственности на землю в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальной собственности не передаются.

Гражданско-правовыми основаниями возникновения муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах РФ являются:

- 1) признание федеральным законом земельного участка находящимся в муниципальной собственности;
- 2) приобретение земельного участка муниципальным образованием по основаниям, установленным гражданским законодательством.

При разграничении государственной собственности на землю в собственность того или иного муниципального образования переходят земли, находящиеся в границах этого требования. Однако муниципальное образование может приобрести, например купить, земельный участок, находящийся за пределами территории муниципального образования. Точно так же субъект РФ или непосредственно Российская Федерация могут передать безвозмездно в собственность муниципального образования любой участок, в том числе и находящийся за пределами его границ. Передача земельных участков в муниципальную собственность в городах Москве и Санкт-Петербурге регулируется их собственными законами, ими может быть предусмотрена и возмездная передача земельных участков. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ (п. 1 ст. 15 ЗК РФ).

22. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Институт пожизненного наследуемого владения предусмотрен ЗК РФ (ст. 21) только для граждан, которые приобрели это право до введения Кодекса в действие. С принятием Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. утратил силу Закон РФ от 23 декабря 1992 г. «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства», предусматривающий титул пожизненного наследуемого владения.

ЗК РФ содержит, с одной стороны, прямой запрет на приобретение права пожизненного наследуемого владения по административно-правовым основаниям (предоставление) после вступления в силу настоящего Кодекса (п. 1 ст. 21), а с другой - правовую норму, гарантирующую сохранение гражданами ранее приобретенных ими прав пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Землевладелец не вправе распорядиться своим земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству (п. 2 ст. 21 Земельного кодекса РФ). Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Наследование в гражданском праве - это переход имущественных и некоторых неимущественных прав и обязанностей умершего гражданина (наследодателя) к другим лицам (наследникам) в установленном законом порядке.

23. ПРАВО ПОСТОЯННОГО БЕССРОЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Одним из видов вещных прав на землю является **право постоянного бессрочного пользования**.

ЗК РФ предоставляет земельные участки на праве бессрочного постоянного пользования:

- 1) государственным учреждениям;
- 2) муниципальным учреждениям;
- 3) федеральным казенным предприятиям;
- 4) органам государственной власти;
- 5) органам местного самоуправления.

Гражданам, хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, основанным на праве хозяйственного ведения, земельные участки на праве постоянного пользования не предоставляются. За теми гражданами, которым такое право было предоставлено ранее, ЗК РФ его сохраняет.

Полномочиями на предоставление в пользование земель, находящихся в государственной (федеральной и субъектов РФ) и муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством обладают следующие органы:

- 1) Правительство РФ управляет и распоряжается федеральной собственностью (ст. 114 Конституции РФ);
- 2) государственные органы исполнительной власти, в частности правительство того или иного субъекта РФ, предоставляют земельные участки из земель, находящихся в собственности субъекта РФ, в постоянное пользование;
- 3) органы местного самоуправления осуществляют от имени муниципального образования права собственника в отношении имущества, являющегося муниципальной собственностью, в том числе и земли.

24. АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

По договору **аренды** собственник индивидуально-определенной непотребляемой вещи передает ее за плату во временное пользование другому лицу. По истечении срока аренды эта вещь должна быть возвращена ее собственнику.

Порядок заключения договоров аренды земельных участков регулируется ГК РФ, который предусматривает общие требования к совершению таких сделок. Особенности совершения договоров аренды земельных участков урегулированы ЗК РФ.

По общему правилу именно собственники земельных участков могут свободно предоставлять их в аренду в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства. Ограничения установлены в отношении РФ - собственника земельных участков, указанных в п. 4 ст. 27 ЗК в качестве исключенных из оборота, а в п. 11 ст. 22 - запрет на передачу в аренду изъятых из оборота земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

ЗК РФ закреплено преимущественное право арендатора земельного участка по истечении срока договора аренды на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением следующих случаев:

- 1) когда собственник находящегося на этом участке здания, строения или сооружения захочет реализовать свое преимущественное право на аренду данного земельного участка (п. 5 ст. 35);
- 2) когда граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, желают осуществить свое исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретенные права их аренды (п. 1 ст. 36);

3) когда арендодатель желает прекратить договор аренды в связи с совершением арендатором действий (бездействия), предусмотренных ст. 46 ЗК РФ.

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Однако при заключении договора аренды земельного участка можно предусмотреть необходимость такого согласия.

Более широкий объем прав предоставлен арендатору при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет:

- 1) арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления;
- 2) изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды прав арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Земельный участок, предоставленный лицу в постоянное пользование, имеет четко установленные границы и местоположение, зафиксированные в документах, удостоверяющих права на земельный участок. Право постоянного пользования подлежит регистрации в установленном порядке. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, имеет право самостоятельно использовать земельный участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение зданий, сооружений и другого недвижимого имущества.

Вышеуказанное правило не применяется в тех случаях, когда земельные участки предоставлены на данном титуле лицам, перечисленным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, т. е. государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям и др. Эти лица не могут быть субъектами права собственности на объекты недвижимости. Здания и сооружения в этих случаях находятся в государственной или муниципальной собственности.

Лица, пользующиеся землей на право постоянного (бессрочного) пользования, не имеют права распоряжаться земельными участками, в том числе его внесения в уставный (складочный) капитал (п. 6 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»). Граждане могут продолжать использовать участки на указанном праве и их возможность переоформить его на право собственности сроком не ограничена. Юридические лица, за исключением названных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

Юридическим фактом, являющимся основанием открытия наследства, являются смерть гражданина или объявление гражданина умершим.

Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, так же как и субъекты права постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести эти земельные участки в собственность. При этом взимание дополнительных денежных сумм, помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Институт пожизненного наследуемого владения предусмотрен ЗК РФ (ст. 21) только для граждан, которые приобрели это право до введения Кодекса в действие. Таким образом, право пожизненного наследуемого владения конкретными земельными участками сохраняется в России постольку, поскольку будет осуществляться их наследование.

Существует коллизия между нормами Гражданского кодекса РФ и нормами Земельного кодекса РФ, которая заключается в следующем:

- 1) ст. 267 Гражданского кодекса РФ предоставляет право владельцам земельного участка передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование;
- 2) п. 2 ст. 21 Земельного кодекса РФ сужает правомочия владельцев по распоряжению земельным участком, а точнее, запрещает каким-либо образом распорядиться им, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

При этом положения Гражданского кодекса РФ не отменены. В данном случае следует признать приоритетными нормы Земельного кодекса РФ.

25. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ СРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

По договору **безвозмездного срочного пользования** земельным участком одна сторона обязуется передать или передает земельный участок (его часть) в безвозмездное пользование на определенный срок другой стороне, а последняя обязуется использовать земельный участок (его часть) в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, соблюдать природоохранное, природоу-ресурсное, градостроительное и иное законодательство и вернуть земельный участок (его часть) в состоянии, пригодном для дальнейшего его целевого использования.

Право передачи земельного участка в безвозмездное срочное пользование принадлежит исполнительным органам государственной власти и органам местного самоуправления, уполномоченным распоряжаться земельными участками.

Получателями рассматриваемого права могут быть только следующие категории субъектов:

- 1) государственные и муниципальные учреждения;
- 2) федеральные казенные предприятия;
- 3) органы государственной власти и местного самоуправления;
- 4) граждане и юридические лица. Однако в соответствии с ЗК РФ гражданам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляются.

Основанием возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком является предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В данном случае право безвозмездного срочного пользования может возникнуть только у государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, органов госу-

26. ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ). ВИДЫ СЕРВИТУТА

Сервитут - право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении. Сервитуты отнесены ст. 216 ГК РФ к числу ограниченных вещных прав.

По своей сути **земельный сервитут** - это:

- 1) вещное право на земельный участок, он будет существовать до тех пор, пока существует земельный участок, в отношении которого он установлен;
- 2) он является правом на чужую вещь (землю), а не на свою;
- 3) обладатель сервитута приобретает право ограниченного пользования земельным участком, а обременение участка сервитутом не лишает его владельца владения, пользования и распоряжения. При этом осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен;
- 4) сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, обремененный этим сервитутом, к другому лицу.

В земельном законодательстве закреплено два вида сервитутов:

- 1) частный сервитут;
- 2) публичный сервитут.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Согласно п. 3 ст. 274 ГК сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Сервитут может быть установлен по требованию не только лица, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, но и землепользователя, а также землепользователя.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным

27. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Институт возникновения прав на землю регулируется преимущественно нормами ЗК РФ, но в тесном взаимодействии с ГК и соответствующими федеральными законами.

Пункт 1 ст. 25 ЗК РФ определяет круг оснований возникновения только тех прав на земельные участки, которые предусмотрены главами 3 и 4 ЗК РФ:

- 1) право собственности (глава 3);
- 2) право постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20);
- 3) право пожизненного наследуемого владения (ст. 21);
- 4) право аренды (ст. 22);
- 5) право ограниченного пользования чужим земельным участком - сервитут (ст. 23);
- 6) право безвозмездного срочного пользования (ст. 24).

При определении оснований возникновения вышеперечисленных прав на земельные участки ЗК РФ делает ссылку к основаниям, установленным гражданским законодательством и иными федеральными законами.

ЗК РФ содержит требование государственной регистрации сделок с земельными участками, которая обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ государственной **регистрации** подлежат:

- 1) договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры. С момента регистрации данного договора последний считается заключенным (п. 2 ст. 558 ГК РФ);
- 2) договор продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК РФ);
- 3) договор мены жилыми помещениями (ст. 567 со ссылкой на п. 2 ст. 558 ГК);
- 4) дарение недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ);
- 5) договор аренды, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ);

- б) договор аренды имущества (жилого помещения), предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество арендатору (п. 3 ст. 609 ГК РФ);
 - 7) договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ);
 - 8) договор аренды предприятия (п. 2 ст. 658 ГК РФ);
 - 9) договор доверительного управления недвижимым имуществом, которое относится к жилым помещениям;
- Юдоговор доверительного управления предприятием (п. 2 ст. 1017 КОО ссылкой на п. 2 ст. 55 и п. 3 ст. 560 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 25 ЗК РФ устанавливает закрытый перечень сделок, подлежащих государственной регистрации. Однако ни ГК (ст. 131), ни Закон о регистрации прав на недвижимость, ни акты земельного законодательства не устанавливают исчерпывающего перечня сделок, подлежащих государственной регистрации, а лишь определяют критерии их отнесения к сделкам, подлежащим государственной регистрации:

- 1) сделки, направленные на установление, изменение и прекращение вещных прав;
- 2) сделки, направленные на установление обременений вещных прав. Учитывая тот факт, что в соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права (в том числе и права на земельные участки) могут возникнуть из «...договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему», следует заключить, что сделка, прямо не предусмотренная законом, но приводящая к установлению ограничений (обременению) вещных прав на земельные участки, в соответствии со ст. 164 и 131 ГК РФ и п. 1 ст. 4 Закона о регистрации прав на недвижимость должна подлежать государственной регистрации.

правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Так, могут устанавливаться публичные сервитута для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 3) забора воды и водопооя;
- 4) прогона скота через земельный участок и др.

Основным признаком сервитута является связь двух земельных участков, дающая право собственнику одного из них - господствующего земельного участка - требовать от собственника другого - подчиненного земельного участка - предоставления себе права ограниченного пользования подчиненным участком в связи с наличием при использовании своего земельного участка нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать **прекращения сервитута**:

- 1) ввиду отпадения оснований, по которым он установлен (например, для проезда к зданию проложена другая дорога). Это означает, что, если лицо, в пользу которого установлен сервитут, объективно может удовлетворить свои потребности другим образом, в этих условиях собственник участка имеет право возбудить вопрос о прекращении сервитута;
- 2) если земельный участок, обремененный сервитутом, не может вследствие этого обременения использоваться его собственником в соответствии с назначением участка.

дарственной власти и органов местного самоуправления путем предоставления им земельных участков по решению исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9 - 11 ЗК РФ.

Максимальный срок, на который земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование, не должен превышать один год.

При предоставлении земельных участков на этом праве из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, срок определяется договором: например при предоставлении служебного надела - сроком трудового договора.

ЗК РФ предусмотрел **три случая предоставления земельных участков на этом этапе**:

- 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, указанными ст. 29, юридическим лицам, которые в соответствии с Кодексом сохранили право получать землю в пользование на праве постоянного бессрочного пользования, т. е. государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, но на срок не более чем один год;
- 2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иными гражданами и юридическими лицами на основании договора;
- 3) из земель организаций, указанных в п. 2 ст. 24, гражданам в виде служебного надела.

28. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Приватизация земельных участков или их купля-продажа у государства регулируется нормами следующих нормативных правовых актов:

- 1) Земельным кодексом РФ;
- 2) Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- 3) Постановлением Правительства РФ от 7 августа 2002 г. № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю»;
- 4) решения органов власти субъектов РФ.

Вступление в действие нового Земельного кодекса РФ ускорило процесс приватизации земли. Все больше предприятий стали выкупать землю под находящимися в их собственности зданиями. Покупка-продажа государственной земель под промышленными объектами перестала быть исключением.

В Законе содержится четкая формула расчета цены покупки земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, собственниками расположенных на этих земельных участках зданий и сооружений. До принятия ЗК РФ этот вопрос регулировался Указом Президента РФ от 1994 г. «Об утверждении программы приватизации», где цена рассчитывалась исходя из нормативной цены, в то время как ЗК РФ предусматривает расчет цены исходя из ставки земельного налога. Нормативная цена согласно Указу выше, чем предлагаемая сейчас в ЗК РФ, причем с ростом ставки земельного налога автоматически возрастает и цена. ЗК РФ уполномочивает субъект РФ устанавливать цену земли для таких участков (застроенных)

29. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ. ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сделки - правовая форма оборота объектов гражданских прав.

Сделки - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Особенности оборота земельных участков находят отражение в содержании соответствующих сделок с землей.

Общие положения гражданско-правового института сделок с имуществом применяются в земельном обороте. Земельное законодательство предусматривает особенности совершения, например, сделок купли-продажи земельных участков, обусловленные необходимостью обеспечения публичных интересов. В этих случаях должен соблюдаться принцип использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, контролироваться соблюдение норм предельных площадей земельных участков и т. д.

Специальные правила, касающиеся оборотоспособности, установлены в ГК в отношении земли и других природных ресурсов. Эти объекты могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства (п. 1 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»). Общие положения регулирования оборота земельных участков определяются в гражданском законодательстве, а особенности - в земельном законодательстве.

Пункт 1 ст. 27 ЗК предусматривает, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии

30. ДОКУМЕНТЫ О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Свидетельство о государственной регистрации прав - документ, выдаваемый правообладателю и удостоверяющий государственную регистрацию прав и сделок (ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Свидетельство является документом строгой отчетности, который имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серию и номер (п. 9 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Свидетельство выдается правообладателю - при регистрации любого вещного права на объект недвижимого имущества; арендатору - при регистрации аренды; залогодержателю - при регистрации ипотеки.

В свидетельстве указываются:

- 1) наименование учреждения юстиции по регистрации прав, выдавшего свидетельство;
- 2) дата выдачи свидетельства; реквизиты документов, на основании которых зарегистрировано право;
- 3) данные о субъектах права;
- 4) вид зарегистрированного права;
- 5) описание объекта права, его адрес (местонахождение) и кадастровый или условный номер;
- 6) существующие ограничения (обременения) права.

Проведение государственной регистрации договоров и иных сделок в отношении недвижимого имущества удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах на оригинале правоустанавливающего документа. На штампе регистрационной надписи на документах после слов «Произведена государственная регистрация» ставится дата государственной регистрации и номер, под которым сделка зарегистрирована в Едином государственном реестре прав.

Если одновременно с государственной регистрацией сделки регистрируется право, возникшее на основании этой сделки, и правообладателю выдается свидетельство о государственной регистрации права, то в штампе регистрационной надписи на документах после слов «Свидетельство о государственной регистрации права» указывается вид зарегистрированного права (например, «собственности»), после этого заполняются графы «серия» и «номер» выданного свидетельства и указывается дата его выдачи. Записи в штампе регистрационной надписи на документах заверяются подписью регистратора с указанием его фамилии и инициалов.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на земельные участки, выданные до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 9 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»). Кроме того, перечислены виды документов, которые были выданы после введения в силу указанного Закона, но до выдачи свидетельств о государственной регистрации и которые также имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Информация о произведенной регистрации и зарегистрированных правах должна быть предоставлена органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, любому обратившемуся за ней лицу.

с гражданским законодательством и ЗК. В то же время в ЗК есть специальные нормы, отражающие особенности заключения, например, договоров купли-продажи, аренды земельных участков.

Все земельные участки, в отношении которых существуют ограничения оборота, ЗК делит на два вида:

- 1) земли, изъятые из оборота, которые не могут приватизироваться и быть объектами гражданско-правовых сделок;
- 2) земли, ограниченные в обороте, которые также не передаются в частную собственность, однако возможны исключения из этого правила, которые могут быть установлены федеральными законами. Кроме того, они могут являться предметом гражданско-правовых сделок на основе действующего законодательства.

Из оборота изъяты земельные участки, на которых расположены различные объекты, находящиеся в федеральной собственности, например полностью изъяты из оборота земли государственных природных заповедников, земельные участки, на которых находятся здания и сооружения Вооруженных Сил РФ и др.

К землям, ограниченным в обороте, относятся земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, перечень которых содержится в п. 5 ст. 27 ЗК РФ, например земли лесного фонда, земли водного фонда, занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами и т. д.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

в следующем порядке (ст. 2 Закона о введении в действие ЗК РФ):

- 1) с населением свыше 3 млн человек - в размере от 5- до 30-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- 2) от 500 тыс. до 3 млн человек - в размере от 5- до 17-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- 3) до 500 тыс. человек, а также за пределами черты поселений - в размере от 3- до 10-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года).

До установления субъектом РФ цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога.

При продаже земельного участка к его стоимости применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений.

При продаже земельного участка его арендатор имеет преимущественное право его покупки.

Согласно п. 7 постановления Правительства РФ № 576 «О порядке распоряжения земельными участками» установлено, что решение о приватизации принимается:

- 1) Минимуществом России в том случае, если приобретенная недвижимость находилась в федеральной собственности;
- 2) уполномоченным органом субъекта РФ в том случае, если приобретенная недвижимость находилась в собственности субъекта РФ либо земельный участок ранее был предоставлен субъектом (например, в аренду).

Во всех иных случаях такое решение принимается органом местного самоуправления.

31. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГОВ

Проведение земельных торгов регулируется следующими нормативными правовыми актами:

- 1) ГК РФ;
- 2) ЗК РФ;
- 3) Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (утвержденными постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г.).

Правительство РФ устанавливает порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из государственных или муниципальных земель или права на заключение договора аренды этих земельных участков.

ГО
СЛ Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса.

Аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий по использованию земельного участка.

Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов; юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

Претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет организатора торгов. V

32. КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Договор купли-продажи земельного участка - гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

К отношениям по купле-продаже земельных участков применяются общие положения о купле-продаже гл. 30 ГК РФ с учетом особенностей, установленных ЗК РФ.

Особенности купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения установлены Федеральным законом от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ГК РФ включает земельные участки в гражданский оборот и устанавливает общие рамки их оборотоспособности, указывая, что земельные участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле.

Существенное значение согласно ЗК РФ принадлежит преддоговорным условиям заключения договора купли-продажи земельного участка. Несоблюдение их влечет признание договора купли-продажи недействительным даже в том случае, если содержащиеся в нем условия законны. **К таким условиям относятся следующие:**

- 1) предметом договора купли-продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, т. е. имеющий кадастровый номер;
- 2) обязанность продавца при заключении договора предоставить покупателю имеющуюся у него информацию о земельном участке, которая может оказать влияние на решение покупателя о приобретении V

33. ИПОТЕКА (ЗАЛОГ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ипотека (залог недвижимости) - комплексное обеспечительное средство, поскольку защищает основное, обеспечиваемое ею обязательство в целом.

Особенности ипотеки земельных участков определяются нормами, установленными актами гражданского законодательства РФ:

- 1) Гражданским кодексом РФ (в гл. 23, в частности в п. 2 ст. 334, в п. 3-5 ст. 340);
- 2) Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ.

Принятие Закона об ипотеке было предусмотрено в п. 2 ст. 334 ГК РФ следующим образом: «Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке». Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к ипотеке в случаях, когда самим «Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила».

Земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения выполнения обязательства собственника земли. Самым распространенным случаем является залог земельного участка для получения денежного кредита.

Залог земельных участков может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами (п. 4 ст. 1 Закона об ипотеке).

По договору об ипотеке **могут быть заложены только следующие земельные участки:**

- 1) находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства;
- 2) приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства;

3) земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционально-го обеспечения).

Вышеуказанные участки должны отвечать следующим требованиям:

- 1) они не должны относиться к земельным участкам, не подлежащим ипотеке в соответствии со ст. 62 Закона об ипотеке;
- 2) они должны быть выделены в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 Закона об ипотеке, могут быть заложены по договору об ипотеке только при условии, что права на них зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Ипотека земельного участка не распространяется на находящееся или возводимое на этом земельном участке здание или сооружение, если договором об ипотеке не предусмотрено иное.

Особенности оценки земельного участка при его ипотеке и дополнительные требования к договору об ипотеке - оценка земельного участка не может быть установлена в договоре об ипотеке ниже его нормативной цены (ч. 1 ст. 67 Закона об ипотеке).

Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме и удостоверен нотариально. Кроме того, он подлежит государственной регистрации. Несоблюдение этого правила влечет недействительность договора.

данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами;

- 3) отсутствие земельных и иных имущественных споров по земельному участку, являющемуся предметом договора купли-продажи;
- 4) соблюдение преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органа местного самоуправления.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора. В случае, если субъект РФ или орган местного самоуправления откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение одного месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении.

Купля-продажа земельного участка возможна при отсутствии споров о его принадлежности, границах и иных земельных споров.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его подписания сторонами как единого документа. Государственной регистрации в этом случае подлежит переход права собственности к покупателю.

Значение государственной регистрации - с момента регистрации покупатель становится собственником земли (п. 2 ст. 551 ГК РФ).

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет организатора торгов, является выписка со счета организатора торгов.

Победитель конкурса - участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, считается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

При равенстве предложений победителем признается тот участник торгов, чья заявка была подана раньше.

Результаты торгов оформляются протоколом, который является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка. Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

- 1) в торгах участвовало менее 2 участников;
- 2) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после трехкратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;
- 3) ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;
- 4) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

34. ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Право общей собственности на землю (земельный участок) означает, что собственником земли является не одно лицо, а два или несколько лиц - граждан или юридических лиц.

Право общей собственности подразделяется на:

1) **право совместной собственности** (т. е. без заранее определенных долей);

2) **право долевой собственности** (т. е. когда доли в праве собственности заранее определены). Каждый участник (субъект) права общей собственности называется сособственником, а весь коллектив в целом - собственником. **Субъекты** права общей собственности на землю - семья, супруги, коллектив лиц.

Объект права общей собственности - общий, единый земельный участок, не разделенный на доли в натуре. Например, в совместной собственности крестьянской семьи может быть общий земельный участок, по их совместному желанию и решению. Земельный участок может находиться в совместной собственности супругов. По желанию супругов их земельные участки могут остаться в индивидуальной собственности.

При распоряжении земельными участками, находящимися в общей собственности, должны соблюдаться нормы ГК РФ, устанавливающие правовой режим недвижимого имущества, находящегося в общей собственности.

ГК РФ установлен различный порядок распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, и долей в праве собственности на это имущество. В первом случае необходимо соглашение всех участников общей собственности, во втором - участник долевой собственности вправе распорядиться

35. НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Наследование - переход имущественных и некоторых неимущественных прав и обязанностей умершего гражданина (наследодателя) к другим лицам (наследникам) в установленном законом порядке.

Гарантия права наследования имущества, являющегося собственностью гражданина, в том числе и земельных участков, закреплена в ч. 4 ст. 35 Конституции РФ.

Юридический факт, являющийся основанием открытия наследства, - смерть гражданина или объявление гражданина умершим.

Наследниками могут быть:

- 1) гражданин;
- 2) юридическое лицо;
- 3) государство или муниципальное образование.

Граждане и государство могут быть наследниками как по закону, так и по завещанию. Юридические лица и муниципальные образования могут быть наследниками только по завещанию.

Закон лишает права наследовать по закону и по завещанию граждан, которые своими противозаконными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовали призыванию их к наследованию, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке.

Не имеют права наследовать по закону:

- 1) родители после детей, в отношении которых они были лишены родительских прав и не восстановлены в этих правах на момент открытия наследства;
- 2) родители и совершеннолетние дети, злостно уклонявшиеся от выполнения лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодате-

36. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Ограничение прав лиц, использующих земельные участки, - установление в административном порядке запретов на осуществление отдельных видов хозяйственной деятельности и использования земли либо требований о воздержании от совершения определенных действий. Виды и характер ограничений основаны на предписаниях, содержащихся в соответствующих нормативных правовых актах.

Ограничения прав лиц - запреты на осуществление определенных видов деятельности и требования о воздержании от совершения определенных действий, связанных с использованием земли, другие предусмотрены законодательством в зависимости от местоположения земельных участков и которые не применяются в отношении других земельных участков, имеющих аналогичное целевое назначение.

Публичные интересы определяют необходимость установления различного рода ограничений хозяйственной деятельности, связанной с использованием земель. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, предусмотренным ЗК РФ или иным федеральным законом.

Установление ограничений прав лиц на земельные участки ~ форма закрепления в законодательстве пределов осуществления субъективных прав лиц на земельные участки.

Цели ограничения прав лиц на землю - обеспечение рационального и эффективного использования земель и охраны окружающей природной среды. Характер ограничений должен быть таким, чтобы обеспечить возможность пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением.

Основания установления ограничений - соответствующие нормы, которые предусмотрены в законо-

дательных актах. Непосредственное установление ограничения прав на землю основано на административно-правовом акте - решении соответствующего органа. Возможно установление ограничения по решению суда. Ограничение устанавливается бесспорно или на определенный срок. При установлении ограничений прав на землю допускается возмещение причиненных убытков. Ограничение прав на землю также может быть обжаловано в судебном порядке.

Ограничение прав по использованию земельного участка - неотъемлемый элемент правового режима участка. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Ограничения прав на земельные участки подразделяются на **общие и специальные**.

Общие ограничения на землю - ограничения, вызванные обязанностью землепользователей соблюдать определенные природоохранные, ветеринарные, санитарные и иные правила федерального, регионального и местного уровней. Например, на всей территории РФ запрещено без специального разрешения выращивать некоторые растения, из которых добываются наркотические средства. Требование рационального использования земли можно рассматривать как общее ограничение в праве.

Специальные ограничения на землю - ограничения, вызванные их местоположением или иными обстоятельствами, например: сервитут, досрочное резервирование земель под некоторые будущие государственные или местные нужды, государственный контроль за деятельностью землепользователей, землевладельцев и собственников и др.

ля, если это обстоятельство подтверждено в судебном порядке.

Государство может быть наследником имущества как по закону, так и по завещанию в отдельных случаях.

Имущество по праву наследования переходит к государству, если:

- 1) имущество завещано государству;
- 2) у наследодателя нет наследников ни по закону, ни по завещанию;
- 3) все наследники лишены завещателем права наследования; если ни один из наследников не принял наследства.

Согласно ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях, установленных настоящим Кодексом.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. В отличие от других вещей, которые наследуются только в том случае, если они принадлежали наследодателю на праве собственности, земельные участки могут также наследоваться, если они принадлежали ему на основании особого права - пожизненного наследования.

Институт пожизненного наследуемого владения предусмотрен ЗК (ст. 21) только для граждан, которые приобрели это право до введения Кодекса в действие. Таким образом, право пожизненного наследуемого владения конкретными земельными участками сохраняется в России постольку, поскольку будет осуществляться их наследование.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

своей долей по своему усмотрению, например продать, подарить и т. д. При возмездном отчуждении действует преимущественное право покупки доли участниками долевой собственности.

Владение и пользование имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется сособственниками сообща и не зависит от размера вклада каждого из них в создание общего имущества.

Соглашением между участниками совместной собственности может быть предусмотрено раздельное владение и пользование общим имуществом. При несоразмерности имущества, предоставленного во владение и пользование, вклада сособственника в создание общего имущества, он, в отличие от участника долевой собственности, не вправе требовать от других сособственников соответствующей компенсации.

При совершении одним из сособственников сделки по распоряжению имуществом, находящимся в совместной собственности, предполагается, что она осуществлена по согласию всех сособственников.

При обращении взыскания на долю в праве общей собственности на земельный участок необходимо иметь в виду, что земельный оборот ограничен.

В ряде сельскохозяйственных коммерческих организаций выдел земельных долей в натуре не разрешен. Реальный способ обращения взыскания на долю в праве собственности на земельный участок - продажа должником своей доли остальным участникам общей собственности, а при их отказе купить долю - продажа сельскохозяйственной коммерческой организации, которая использует эту землю.

37. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Основания прекращения права собственности на земельный участок изложены в ЗК РФ:

- 1) при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- 2) при отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- 3) в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

В соответствии с ЗК РФ отчуждение собственником земельного участка осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом ограничения оборотоспособности земельных участков.

Условия и порядок отказа собственника от права на земельный участок регулируются ст. 53 ЗК РФ. Основания принудительного лишения собственника земельного участка регламентированы гражданским законодательством. Кроме случаев, перечисленных в ст. 235 ГК РФ, принудительное изъятие у собственника имущества не допускается. Среди таких случаев в указанной статье названы следующие:

- 1) выкуп у собственника земельных участков для государственных или муниципальных нужд, основания и порядок которого регламентированы ст. 49 и 55 ЗК РФ;
- 2) реквизиция и конфискация, порядок осуществления которых в отношении земельных участков регулируются соответственно ст. 50 и 51 ЗК РФ.

Причинами лишения собственника прав на земельный участок в соответствии с гражданским законодательством могут быть:

- 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам. По российскому законодательству гражданин отвечает по своим обязательствам всем при-

38. ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ для ГОСУДАРСТВЕННЫХ и МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Изъятие земельного участка - один из правовых инструментов, дающий возможность органам государственного управления земельными ресурсами принудительно отчуждать земельные участки для использования их в публичных интересах.

ЗК РФ признает необходимость изъятия земель для государственных и муниципальных нужд. Законодатель указывает на исключительность такого рода случаев, устанавливая их закрытый перечень.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд производится по решению исполнительных органов власти. Указанные решения принимаются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Федерации.

Органы местного самоуправления не имеют права выносить решения об изъятии (выкупе) земельных участков для муниципальных нужд, поэтому при необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд органы местного самоуправления должны обращаться в государственный орган исполнительной власти субъекта РФ с просьбой о принятии соответствующего решения.

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд производится одновременно с его предоставлением соответствующему лицу. Земельное законодательство регламентирует процедуру по изъятию и предоставлению земельных участков.

Изъятие земельных участков с целью их последующего предоставления для строительства проходит две стадии:

- 1) **стадию предварительного согласования места размещения объекта;**
- 2) **стадию непосредственного изъятия земельного участка.**

39. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ И АРЕНДАТОРАМ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬ для ГОСУДАРСТВЕННЫХ и МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Убытки - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки - это деньги (в той или иной форме), которые:

- 1) уже потрачены;
- 2) еще будут потрачены;
- 3) уже не будут получены.

В случае изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд согласно ГК РФ при определении выкупной цены в нее включаются:

- 1) рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества;
- 2) все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Порядок возмещения убытков данным лицам, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством РФ.

В настоящее время действуют Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земель-

ных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц

Согласно вышеуказанным правилам убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов, в пользу которых изымаются земельные участки.

Размер убытков определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Федеральной службой земельного кадастра России по согласованию с Министерством экономического развития и торговли РФ и Министерством имущественных отношений РФ.

Споры, связанные с определением размера убытков, рассматриваются в судебном порядке.

Определение размера убытков, причиненных землепользователям и землевладельцам изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

При определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

На стадии предварительного согласования обязательное участие принимают собственники земельных участков. В случае несогласия собственника земельного участка с решением о предварительном согласовании, принимаемым в соответствии с земельным законодательством, он может обратиться в суд.

Одна из важных гарантий прав собственника земельного участка - письменное уведомление об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Основное условие, при котором допускается изъятие участка как у собственников, так и у землепользователей и арендаторов, - это предварительное и равноценное возмещение. Выкупная цена при изъятии земельного участка у собственников для государственных нужд, а также условия такого выкупа устанавливаются соглашением с собственником участка. Второй стороной соглашения должен быть орган, осуществляющий от имени РФ, ее субъектов и муниципальных образований право собственности на землю, ибо при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд у их собственников они переходят соответственно в федеральную, региональную либо в муниципальную собственность.

В выкупную цену включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все иные убытки.

надлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание;

2) гражданин, являющийся индивидуальным предпринимателем, если он не в состоянии удовлетворить требования кредиторов, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности, может быть признан несостоятельным по решению суда, и требования кредиторов в этом случае удовлетворяются за счет принадлежащего должнику имущества;

3) юридические лица, кроме финансируемых собственником учреждений, отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом.

Земельный участок может быть также изъят у собственника без выплаты его стоимости при ненадлежащем использовании этого участка в случаях:

1) если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки (ст. 284 ГК РФ);

2) если участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, и время, в течение которого участок не может быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

40. ВОЗМЕЩЕНИЕ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА И ПОТЕРЬ ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА

Потери сельскохозяйственного производства вследствие изъятия сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении площадей используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшении их качества под влиянием деятельности организаций и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства определяется:

- 1) ст. 58 Земельного кодекса РФ;
- 2) постановлением Правительства РФ от 28 января 1993 г. «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства».

Потери подлежат возмещению в двух случаях:

- 1) при изъятии сельскохозяйственных угодий и оленьих пастбищ, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в несельскохозяйственных целях;
- 2) в случае изменения целевого назначения сельскохозяйственных угодий и оленьих пастбищ, находящихся в частной собственности.

41. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ

Основные права собственника - право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Владение - возможность фактически обладать конкретным земельным участком.

Пользование - возможность извлечения из имущества полезных свойств.

Распоряжение - возможность совершать с земельным участком гражданско-правовые сделки.

Права собственника земельного участка (ст. 40 Земельного кодекса РФ):

- 1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые;
- 2) пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ.

Иными словами, государство предоставило собственнику земельного участка возможность использовать, кроме земли, другие природные ресурсы, находящиеся в границах его участка, а также расположенные в недрах под участком.

Также собственники и владельцы участков **имеют право:**

- 1) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- 2) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии

42. СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ РФ. ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ

Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие **категории (ст. 7 Земельного кодекса РФ):**

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Критерий разграничения земель - различное целевое назначение, определяющее цель, в соответствии с которой они используются.

Земли делятся на 2 основные группы:

- 1) земли, используемые в качестве средства производства;
- 2) земли, используемые как пространственный территориальный базис. Поэтому все категории земель, кроме земель запаса, поскольку их целевое назначение еще не определено, могут быть отнесены к соответствующей группе. Земли особо охраняемых территорий и объектов могут выполнять функцию как средства производства, так и пространственного территориального базиса.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в соответствии с **требованиями п. 1 ст. 8 Земельного кодекса РФ в следующем порядке:**

- 1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;

- 2) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;
- 3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
- 4) земель, находящихся в частной собственности:
 - а) земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;
 - б) земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

В настоящее время целевое назначение и категории установлены для всех земель РФ. В связи с тем что полномочия по переводу земель из одной категории в другую предоставлены всем субъектам, обладающим правами государственной или муниципальной собственности на землю, ст. 8 ЗК РФ переводит регулирование порядка перевода земель на уровень федерального закона. Такой закон в настоящее время находится в стадии разработки.

Указанный круг вопросов регламентируется в настоящее время фрагментарно некоторыми из федеральных законов РФ.

Так, например, ЛК РФ содержит нормы, устанавливающие порядок перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) порядок изъятия земельного лесного фонда (ст. 63) и порядок перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом (ст. 64).

Нарушение порядка перевода земель из одной категории в другую служит основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую (п. 3 ст. 8 Земельного кодекса РФ).

с установленными законодательством экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

- 3) другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственник земельного участка имеет права собственности на:

- 1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование. В последней ситуации это право принадлежит арендатору, землевладельцу, землепользователю;
- 2) расположенные на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом РФ. Владение, пользование и распоряжение древесно-кустарниковой растительностью, расположенной на земельном участке, находящемся в собственности граждан или юридического лица, осуществляется собственником в соответствии с требованиями лесного законодательства РФ и законодательства РФ о растительном мире.

Основные обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся таковыми:

- 1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории;
- 2) осуществлять мероприятия по охране земель;
- 3) своевременно производить платежи за землю;
- 4) не допускать загрязнения, захламления, деградации и др.

Срок возмещения потерь в указанных случаях - 3 месяца с момента принятия соответствующего решения.

Потери должны возмещаться теми лицами, которым предоставляются соответствующие земельные участки для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, и лицами, в интересах которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны.

Потери подлежат возмещению в случае, если земельные участки предоставляются в постоянное пользование или в собственность бесплатно. Когда земельные участки продаются или сдаются в аренду, то потери сельскохозяйственного производства соответственно включаются в стоимость земельных участков либо учитываются при установлении арендной платы. Рассчитываются потери на основе нормативов стоимости освоения новых земель взамен изымаемых и иных методик в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий, которые утверждаются Правительством РФ.

Для определения размера потерь используются:

- 1) планово-картографические материалы;
- 2) данные почвенных обследований;
- 3) данные земельного кадастра;
- 4) мониторинга земель.

По общему правилу размеры потерь, связанных с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель.

Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в соответствующий местный бюджет и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель.

43. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Государственное управление использованием и охраной земель - это организующая деятельность государственных органов исполнительной власти, направленная на создание условий для рационального использования и охраны земель всеми субъектами, имеющими права на земельные участки, в различных сферах социально-экономической жизни общества.

Земли, находящиеся в пределах РФ, составляют земельный фонд страны. Государство несет ответственность за их состояние, использование, охрану. Государственные органы РФ наделены следующими полномочиями в области управления земельными ресурсами:

- 1) организуют и осуществляют землеустройство, земельный кадастр и мониторинг земель;
- 2) осуществляют государственный контроль за использованием земель;
- 3) разрешают земельные споры.

Основа государственного управления - принцип устойчивого развития, который включает предоставление широких земельных полномочий региональным органам исполнительной власти, субъектам РФ, органам местного самоуправления. Важной prerogative государственного управления земельными ресурсами является классификация земель по категориям в зависимости от их целевого назначения. **Это позволяет государству:**

- 1) находиться у истоков определения назначения земель, не допускать без достаточных оснований перевода их из одной категории в другую;
- 2) осуществлять контроль за режимом использования земель в зависимости от их целевого назначения.

44. ПОЛНОМОЧИЯ РФ, СУБЪЕКТОВ РФ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ЗК РФ разграничил полномочия РФ и ее субъектов в области регулирования земельных отношений, определил виды прав на землю, основания их возникновения и прекращения, установил особенности оборота земельных участков, зафиксировал правовой режим каждой из категорий земель.

К ведению Федерации относятся (ст. 9 Земельного кодекса РФ):

- 1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- 2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
- 3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;
- 4) установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
- 5) изъятие для нужд РФ земельных участков, в том числе путем выкупа;
- 6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;
- 7) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности РФ (федеральной собственности).

Упомянутые в ст. 9 иные полномочия, отнесенные к ведению РФ другими федеральными законами, закреплены, в частности, в Водном кодексе 1995 г., Лес-

45. ОРГАНЫ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ, И ИХ КОМПЕТЕНЦИЯ

Управление земельным фондом осуществляют органы общей и специальной компетенции.

К органам общей компетенции относятся:

- 1) Президент РФ;
- 2) Федеральное собрание РФ;
- 3) Правительство РФ.

К органам специальной компетенции относятся:

- 1) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;
- 2) Министерство природных ресурсов РФ;
- 3) Министерство сельского хозяйства РФ;
- 4) Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и др.

Реализацией полномочий РФ в области государственного управления земельным фондом занимается специально уполномоченный на то федеральный орган исполнительной власти - Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 Федеральная служба земельного кадастра России преобразована в **Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости**, а ее функции по принятию нормативных правовых актов в установленной сфере деятельности переданы Министерству экономического развития и торговли РФ).

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости - федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом, а также правоприменительные функции в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, инвентариза-

ции объектов недвижимости, государственной кадастровой оценки земель, оценки иных объектов недвижимости и государственного мониторинга земель.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости осуществляет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные органы.

Основными функциями Федерального агентства кадастра объектов недвижимости являются:

- 1) создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости на базе государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и системы технического учета зданий и сооружений;
- 2) организация проведения государственной кадастровой оценки земель и оценки иных объектов недвижимости, утверждение их результатов;
- 3) землеустроительное обеспечение на землях, находящихся в федеральной собственности;
- 4) осуществление государственного мониторинга земель;
- 5) предоставление сведений, содержащихся в государственном кадастре объектов недвижимости;
- 6) предоставление сведений о налогооблагаемой базе при исчислении земельного налога и налогов на имущество;
- 7) оказание услуг в сфере землеустройства, государственного кадастрового учета, государственной кадастровой оценки земель, оценки иных объектов недвижимости;
- 8) проведение экспертизы землеустроительной документации.

Агентство в пределах и порядке, определенных нормативными правовыми актами, осуществляет полномочия собственника в отношении необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти федерального имущества, в том числе переданного федеральным государственным унитарным предприятиям, федеральным казенным предприятиям и государственным учреждениям, подведомственным Агентству.

ном кодексе 1997 г., Законах об охране окружающей среды 2002 г., о плате за землю 1991 г., о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах 1995 г., об особо охраняемых природных территориях 1995 г., о мелиорации земель 1996 г., о государственном регулировании агропромышленного комплекса 1997 г., о безопасном обращении с пестицидами и ядохимикатами 1997 г.

Субъекты Федерации наделены полномочиями (ст. 10 Земельного кодекса РФ):

- 1) по изъятию, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъекта РФ;
- 2) по разработке и реализации региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ;
- 3) по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ;
- 4) иными полномочиями, не отнесенными к полномочиям РФ или к полномочиям органов местного самоуправления.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся (ст. 7 Земельного кодекса РФ):

- 1) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 2) установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований;
- 3) разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- 4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 5) иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

отабильность целевого назначения земель, сохранение прежде всего сельскохозяйственных земель, недопущение их необоснованного перевода в менее эффективные формы использования - основной принцип российского земельного права.

Вторая категория земель - земли населенных пунктов, поселений. Они используются как пространственный базис для проживания, строительства зданий, сооружений, удовлетворения культурно-бытовых нужд населения.

Самая большая категория земельного фонда по площади - земли лесного фонда, режим которых подчиняется правилам использования, охраны и воспроизводства лесов, на них произрастающих.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, водоохранные зоны, прибрежные полосы и др. Близи к ним по режиму использования земли особо охраняемых территорий - природоохранного, заповедного, рекреационного, историко-культурного назначения. Резервом являются земли запаса.

Государственное управление землями подразделяется на:

- 1) общее управление;
- 2) отраслевое управление.

Общее управление земельными ресурсами осуществляется органами общей и специальной компетенции и распространяется на все территории независимо от категорий земель и форм владения ими. Общее управление землями возложено на Федеральное собрание, Президента, Правительство РФ.

Отраслевое управление осуществляется министерствами, государственными комитетами, федеральными службами по принципу подведомственности им предприятий, учреждений, организаций, которым предоставлены земли. Осуществление ими управления, как правило, не зависит от территориального размещения земель.

46. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Основными функциями государственного управления использованием и охраной земель являются:

1) организация землеустройства.

Землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственно-

го производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ (ст. 68 Земельного кодекса РФ). Проведение землеустройства регулируется ЗК РФ и Законом РФ от 18 июля 2001 г. «О землеустройстве»;

2) проведение государственного кадастрового учета с целью регистрации прав и создания соответствующей налогооблагаемой базы.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера;

47. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО. ВИДЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ. Законом РФ от 18 июля 2001 г. «О землеустройстве» понятие землеустройства и его задачи определяются как мероприятия по изучению состояния земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности.

Задачи землеустройства (ст. 3 Закона РФ «О землеустройстве»):

- 1) изменение границ объектов землеустройства;
- 2) предоставление и изъятие земельных участков;
- 3) определение границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- 4) перераспределение используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- 5) выявление нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- 6) проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных зе-

48. ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС

Землеустроительный процесс - общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий.

Основания проведения землеустройства - решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, а также договоры о проведении землеустройства и судебные решения (п. 1 ст. 69 ЗК РФ).

ЗК РФ содержит конкретные случаи использования земель, при которых необходимо проведение землеустроительных работ - это предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Документы государственного земельного кадастра и документы землеустройства необходимо представить в орган местного самоуправления, осуществляющий выбор земельного участка для названных целей.

Проведение землеустроительных работ и изготовление землеустроительной документации необходимы в случае предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством (ст. 34 ЗК РФ), а также в случае приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на данных земельных участках.

Подготовительные работы как стадия землеустроительного процесса - это изучение условий и подготовка соответствующей информации и материалов

для составления проекта. Они включают следующие операции:

- 1) сбор информации об объектах землеустройства, содержащейся в государственном земельном кадастре, государственном градостроительном кадастре, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;
- 2) определение местоположения границ объектов землеустройства;
- 3) определение площади объектов землеустройства;
- 4) составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Составление землеустроительного проекта по своему содержанию и значению - основная стадия землеустроительного процесса.

Проект землеустройства, состоящий из графической части (проектный план) и текстовой части, - главный юридический документ этой стадии. В проекте разрабатываются и экономически обосновываются основные направления наиболее рационального и эффективного использования земель с учетом особенностей землеустроительного объекта.

Стадия утверждения проекта завершается принятием государственными органами решения (постановления) об утверждении проекта, которое является правовым основанием для выполнения последующих стадий землеустроительного процесса и, в частности, перенесения проекта на местность.

Утвержденный проект землеустройства переносится в натуру с закреплением на местности межвыми знаками установленного образца.

мель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Виды землеустройства.

По содержанию землеустройство подразделяется на:

- 1) **межхозяйственное**, которое позволяет определить целевое назначение земель, осуществлять межотраслевое и внутриотраслевое распределение (перераспределение) земельных ресурсов. С помощью межхозяйственного землеустройства образуются новые и изменяются существующие земельные владения и землепользования, разрабатываются мероприятия, обеспечивающие оптимальные межхозяйственные экономические связи. Предоставление земель в собственность, аренду и пожизненное наследуемое владение - все эти мероприятия требуют проведения межхозяйственного землеустройства;
- 2) **внутрихозяйственное**, которое проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ и лицами, относящимися к таким народам, для обеспечения их традиционного образа жизни. В соответствии со ст. 69 Земельного кодекса землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

3) кадастровая оценка земли. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости ответственно за проведение и организацию кадастровой оценки земли, который необходим для того, чтобы обеспечить соответствующую фискальную составляющую у государства;

4) контроль за использованием и охраной земли.

Основная задача государственного контроля за использованием и охраной земель - обеспечение исполнения земельного законодательства, соблюдения установленных требований (норм, правил, нормативов), выполнения мероприятий по охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами, их должностными лицами, а также гражданами.

Цель государственного земельного контроля - сохранение земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности граждан России;

5) мониторинг земель.

Мониторинг земель - это система наблюдений (съёмки, обследования и изыскания) за состоянием земель. Объектами мониторинга земель являются все земли РФ. Составная часть государственного мониторинга земель - мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения, как предусматривает ст. 16 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». Пользователи земель обязаны регулярно отчитываться о наличии и качественном состоянии своих земель в соответствии с правилами ведения мониторинга, установленными федеральными нормативными правовыми актами и нормативными актами соответствующих субъектов РФ.

49. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ

Государственный кадастровый учет - это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый из них приобретает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Ведение государственного кадастрового учета регулируется Федеральным законом от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре».

В соответствии с п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. **Кадастровый номер земельного участка состоит из:**

- 1) номера кадастрового округа;
- 2) номера кадастрового района;
- 3) номера кадастрового квартала;
- 4) номера земельного участка в кадастровом квартале.

Государственному кадастровому учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» установлено, что органом, в функции которого входит ведение государственного земельного кадастра, в настоящее время является Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Помимо ведения государственного земельного кадастра, указанное Агентство также проводит государственный учет расположенных на земельных участках и прочно связанных

50. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Государственный земельный кадастр - систематизированный свод документальных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в РФ, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Обязательному государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. При проведении государственного кадастрового учета земельный участок становится объектом правоотношений, объектом недвижимости.

Назначение земельного кадастра - обеспечение правильной организации рационального использования и охраны земельных ресурсов.

Порядок осуществления функции ведения государственного земельного кадастра регулируется Федеральным законом от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре».

Государственный земельный кадастр создается и ведется **в целях информационного обеспечения:**

- 1) государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- 2) государственного контроля за использованием и охраной земель;
- 3) мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- 4) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 5) землеустройства;
- 6) экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;

51 .СОДЕРЖАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Содержание государственного земельного кадастра составляют следующие сведения (ст. 12 Федерального закона от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре»):

- 1) о земельных участках;
- 2) о территориальных зонах;
- 3) о землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- 4) о землях и границах субъектов Федерации;
- 5) о землях и границах РФ.

Назначение кадастра - правильная организация рационального использования и охраны земельных ресурсов. Это требует наличия соответствующих документов, позволяющих иметь фундаментальные сведения о каждом земельном участке, находящемся в пользовании (владении, аренде, собственности).

Обязательный перечень (состав) документов государственного земельного кадастра подразделяет их на основные, вспомогательные и производные.

1. К **основным документам** относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и кадастровые карты (планы).

2. К **вспомогательным документам** - книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

3. К **производным документам** - документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Федерации, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

Закон определяет содержание Единого государственного реестра, кадастрового дела, кадастровой карты (плана).

Единый государственный реестр земель представляет собой документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков.

Он содержит **сведения о существующих и прекративших существование земельных участках:**

- 1) их кадастровые номера;
- 2) местоположение (адрес);
- 3) площадь;
- 4) категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- 5) описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- 6) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения;
- 7) экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- 8) качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- 9) наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Кадастровое дело - совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель.

Кадастровая карта (план) - карта (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В зависимости от состава воспроизведенных сведений и целей их использования кадастровые карты (планы) могут быть кадастровыми картами (планами) земельных участков, дежурными кадастровыми картами (планами).

- 7) установления обоснованной платы за землю;
- 8) иной связанной с владением, использованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Деятельность по ведению государственного земельного кадастра осуществляется в соответствии со следующими **принципами:**

- 1) единства системы и технологии ведения государственного земельного кадастра на всей территории РФ;
- 2) непрерывности внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков;
- 3) открытости сведений государственного земельного кадастра;
- 4) сопоставимости и совместимости сведений государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

В Федеральном законе «О государственном земельном кадастре» установлен также принцип обязательности государственного кадастрового учета земельных участков. Этот принцип по содержанию вносит дополнения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые допускают государственную регистрацию прав на земельный участок, даже если отсутствуют или не закончены работы по кадастровому учету земельного участка. Императивная норма Федерального закона «О государственном земельном кадастре» об обязательности государственного кадастрового учета земельных участков ведет к бездействию указанных правовых норм Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных федеральным законодательством к категории ограниченного доступа.

с ними объектов недвижимого имущества, производит государственную кадастровую оценку земель и т. п.

На основании проведенного государственного кадастрового учета территориальным органом государственного земельного кадастра составляется кадастровая карта (план) земельного участка, в которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Кадастровая карта должна содержать следующую информацию:

- 1) кадастровый номер земельного участка;
- 2) местоположение участка (адрес);
- 3) площадь участка;
- 4) категория земель и разрешенное использование земельного участка;
- 5) описание границ участка и их отдельных частей;
- 6) экономические характеристики участка, в том числе размер платы за землю;
- 7) качественные характеристики земельного участка, в том числе показатели состояния плодородия для отдельных категорий земель;
- 8) наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком;
- 9) зарегистрированные вещные права на земельный участок;

ограничения (обременения) прав, зарегистрированные в установленном порядке (при их наличии). Согласно п. 2 ст. 7 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» государственный кадастровый учет, проводившийся в установленном порядке до вступления в силу названного Закона, является юридически действительным. Правообладатель земельного участка вправе получить из территориального органа земельного кадастра сведения в форме кадастрового плана утвержденного образца.

52. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Государственный земельный кадастр на всей территории РФ ведется по единой методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

Сведения о состоянии и об использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы земельного кадастра на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований и изысканий. В отношении каждой категории земель применяется определенный перечень сведений о земельных участках.

Цель кадастрового деления территории РФ - присвоение земельным участкам кадастровых номеров (ст. 18 Федерального закона от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре»).

Единицы кадастрового деления территории РФ - кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.

Кадастровый номер земельного участка состоит из:

- 1) номера кадастрового округа;
- 2) номера кадастрового района;
- 3) номера кадастрового квартала;
- 4) номера земельного участка в кадастровом квартале.

Порядок кадастрового деления территории РФ, а также порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам определяются Правилами кадастрового деления территории РФ.

53. ПОНЯТИЕ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ

Мониторинг земель - система наблюдения за состоянием земель для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Порядок осуществления мониторинга устанавливается Правительством РФ. Объектами мониторинга земель являются все земли РФ.

Составная часть государственного мониторинга земель - мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения (ст. 16 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»).

Задачи мониторинга земель:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
- 2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- 3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от территориального охвата мониторинг земель может быть:

- 1) федеральным, охватывающим всю территорию РФ;
- 2) региональным, охватывающим территории, ограниченные физико-географическими; экономическими, административными и иными границами;
- 3) локальным (местным), ведущимся на объектах ниже регионального уровня, вплоть до территорий отдельных земельпользования.

54. ПОНЯТИЕ, ЗАДАЧИ И СОДЕРЖАНИЕ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

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

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угождам как сложным природным образованиям с учетом их законных и региональных особенностей.

Правовое регулирование отношений, возникающих при охране земель, проведении природоохранных и землевосстановительных мероприятий, осуществляется земельным, экологическим, природно-ресурсным законодательством, законодательством о сельском хозяйстве.

Цели охраны земель:

- 1) предотвратить последствия вредных негативных воздействий на них;
- 2) обеспечить улучшение и восстановление земель. Регулирование охраны земли выстраивается в соответствии с общими принципами земельного законодательства, закрепленными ЗК РФ, такими как:
 - 1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы;
 - 2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве.

Согласно положениям ЗК РФ земля подлежит охране как главный природный объект - основа существования общества и всей экосистемы. Чтобы поддерживать основные качества земли, разработаны и применяются различные мероприятия. Они связаны с мелиорацией, рекультивацией земель, охраной земли, в том числе от засорения или загрязнения, осуществлением иных действий. Требования по охране земель, порядок выполнения мероприятий по предупреждению нарушения или деградации земли составляют основу норм, регулирующих отношения данного круга.

Мероприятия по выявлению нарушенных земель, по их восстановлению и охране проводятся органами исполнительной власти РФ и субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Содержание охраны земель. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земель обязаны выполнять экологические требования по охране земель. ЗК РФ содержит широкий круг обязанностей, которые возлагаются на лиц, использующих земельные участки, к ним, в частности, относятся:

- 1) сохранение почв и их плодородия;
- 2) защита земель от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания и др.;
- 3) защита сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, иных видов ухудшения состояния земель;
- 4) ликвидация последствий загрязнения и захламления земель;
- 5) сохранение достигнутого уровня мелиорации;
- 6) рекультивация нарушенных земель, восстановление плодородия почв, своевременное вовлечение земель в оборот.

Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» установлено, что органами, в функции которых входят организация и осуществление мониторинга, являются органы названной службы.

Участие в мониторинге земель принимают и другие государственные органы России: Минприроды России, Минсельхозпрод России, Гидрометеорологическая служба, соответствующие органы субъектов РФ. Пользователи земель обязаны регулярно отчитываться о наличии и качественном состоянии своих земель в соответствии с правилами ведения мониторинга, установленными федеральными нормативными правовыми актами и нормативными актами соответствующих субъектов РФ. Независимо от этого они обязаны представлять внеочередную информацию о чрезвычайных и неординарных событиях, существенно отражающихся на состоянии земель, их хозяйственном использовании и правовом режиме. За искажение информации виновные несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Полученные и зафиксированные с помощью документов мониторинга объективные материалы о состоянии земель и окружающей их природной среды служат правовым основанием для принятия необходимых решений компетентными государственными органами, ответственными за правильное использование земель и их охрану. Сами органы, ведущие мониторинг, не принимают решений, обязывающих природопользователей совершать те или иные действия по устранению выявленных правонарушений. Такие решения принимают наделенные соответствующими полномочиями государственные органы, ведущие контроль за использованием земель и их охраной.

Изменение границ кадастрового деления допускается в исключительных случаях в порядке, устанавливаемом Федеральной службой земельного кадастра России.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории РФ. Для проведения кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков. Эти документы должны быть надлежащим образом оформлены.

Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно.

Использование сведений земельного кадастра способами или в формах, которые наносят ущерб или нарушают законные интересы правообладателей земельных участков, влечет за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

Финансирование ведения земельного кадастра осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, средств, получаемых в виде платы, взимаемой за предоставление сведений государственного земельного кадастра, и иных не запрещенных законом источников. Средства, получаемые в виде платы, взимаемой за предоставление сведений земельного кадастра, используются исключительно на осуществление данной функции.

55. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СТИМУЛИРОВАНИЕ ОХРАНЫ И РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель - повышение заинтересованности лиц, использующих землю, в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, осуществлении мер по защите земель от негативных последствий хозяйственной деятельности.

Экономическое стимулирование включает:

- 1) выделение и использование средств из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов, а также средств, поступающих в порядке штрафов и из иных источников, на восстановление плодородия почв;
- 2) проведение почвозащитных мероприятий и др.

Примером экономического стимулирования может служить Федеральная целевая программа «Повышение плодородия почв России на 2002-2005 гг.». Система мероприятий, предусматриваемых программой, представляет собой комплекс взаимосвязанных технических, организационных, технологических, хозяйственных и экологических мероприятий, направленных на эффективное использование земли и повышение плодородия почв.

Выполнение намеченных Программой мероприятий обеспечит:

- 1) повышение плодородия почв;
- 2) динамический прирост сельхозпродукции;
- 3) сокращение от выбытия сельхозугодий и создание новых рабочих мест. Экономическое стимулирование включает также компенсацию убытков, причиненных снижением доходов в результате временной консервации земель, нарушения использования земель вследствие стихийных бедствий, передачи земель под государственные и муниципальные защитные лесонасаждения и другие природоохранные объекты.

56. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Основные задачи контроля за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель состоят в обеспечении исполнения установленных требований (норм, правил, нормативов) пользования землей, в проверке выполнения мероприятий по охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами, их должностными лицами, а также гражданами. Данный контроль является всеобщим (охватывает все категории земель и распространяется на всех собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков) и постоянным (не ограничен какими-либо сроками).

Контроль за рациональным использованием и охраной земель осуществляется государством в лице его уполномоченных органов и должностных лиц, а также иными (невластными) субъектами - общественными организациями, собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями, арендаторами.

Государственный контроль за использованием и охраной земель призван обеспечить исполнение земельного законодательства, соблюдение установленных требований, выполнение мероприятий по охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами, их должностными лицами, а также гражданами. В своевременных условиях государственный контроль за рациональным использованием земель приобретает еще большее значение, чем раньше.

Законодательство о земельной реформе предоставляет собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам широкие права по самостоятельному хозяйствованию на земле. Такая деятельность не

57. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Государственный контроль за использованием и охраной земель призван обеспечить исполнение земельного законодательства, соблюдение установленных требований (норм, правил, нормативов), выполнение мероприятий по охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами, их должностными лицами, а также гражданами.

В числе **функций государственного земельного контроля** можно выделить информационную, превентивную, а также функцию пресечения.

Информационная функция государственного земельного контроля заключается в получении, обобщении и анализе сведений о состоянии и использовании земель, об исполнении контролируруемыми субъектами предписаний земельного и других отраслей законодательства, а также направлении материалов о выявленных земельных правонарушениях (преступлениях) на рассмотрение уполномоченных органов для решения вопроса о привлечении виновного лица к юридической ответственности. **Превентивная функция** состоит в профилактике нарушений земельного законодательства путем вынесения обязательных к исполнению предписаний, направленных на устранение причин и условий, их порождающих.

Функция пресечения направлена на приостановление неправомерных действий лиц, виновных в совершении земельных правонарушений. Так, в исключительных случаях государственный инспектор по контролю за использованием и охраной земель вправе самостоятельно принять решение о приостановлении деятельности индивидуального предпринимателя или юридического лица. К таким случаям, в частности, можно отнести приостановление промышленного строительства,

разработки месторождений полезных ископаемых, проведения агротехнических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и других работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и другим деградиационным процессам, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу либо получившим отрицательное заключение.

Постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2002 г. № 833 утверждено Положение о государственном земельном контроле, устанавливающее порядок осуществления государственного земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель, в том числе государственного контроля за воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, организациями независимо от организационно-правовой формы, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами. В соответствии с Положением Государственный земельный контроль осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и ее территориальные органы совместно с Министерством природных ресурсов РФ, Министерством сельского хозяйства РФ, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Главным государственным инспектором РФ по использованию и охране земель является руководитель Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

должна, как указано в ст. 36 Конституции РФ, наносить ущерб окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы иных лиц. Углубление земельной реформы и формирование новых земельных отношений, основанных на введении частной собственности на землю, при сохраняющемся потребительском отношении к ее использованию вызывает необходимость усиления государственного контроля за использованием и охраной земель.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования согласно ст. 72 ЗК РФ осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Общественный земельный контроль имеет не малое значение для сохранения благоприятной окружающей природной среды. Активная деятельность природоохранных организаций по предотвращению нарушения земельного законодательства, по принятию мер к восстановлению нарушенных природных комплексов способствует восполнению пробелов в надлежащем исполнении требований земельного законодательства по охране земель.

Производственный земельный контроль согласно ст. 73 ЗК РФ осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.

Основа для разработки норм и положений, касающихся экономического стимулирования, - нормы в природоохранном законодательстве, а также нормы бюджетного законодательства и законодательства о налогах и сборах. Методы экономического регулирования в области охраны окружающей среды (гл. IV Закона РФ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды»):

- 1) разработка государственных прогнозов социально-экономического развития на основе экологических прогнозов;
- 2) разработка федеральных программ в области экологического развития РФ и целевых программ в области охраны окружающей среды субъектов РФ;
- 3) разработка и проведение мероприятий по охране окружающей среды в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде;
- 4) установление платы за негативное воздействие на окружающую среду;
- 5) установление лимитов на выбросы и сбросы загрязняющих веществ и микроорганизмов, лимитов на размещение отходов производства и потребления и другие виды негативного воздействия на окружающую среду;
- 6) проведение экономической оценки природных объектов и природно-антропогенных объектов;
- 7) проведение экономической оценки воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду;
- 8) предоставление налоговых и иных льгот при внедрении наилучших существующих технологий, нетрадиционных видов энергии, использовании вторичных ресурсов и переработке отходов и др.;
- 9) иные методы экономического регулирования по совершенствованию и эффективному осуществлению охраны окружающей среды.

58. ПРАВА ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Для эффективного исполнения функций органов государственного контроля в области рационального использования и охраны земель должностные лица должны быть наделены конкретными правами и обязанностями. Так, согласно Положению о государственном земельном контроле государственные инспекторы по использованию и охране земель при выполнении возложенных на них обязанностей **имеют право:**

- 1) посещать в порядке, установленном законодательством РФ, при предъявлении служебного удостоверения, организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде;
- 2) давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, а также об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверок;
- 3) составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;
- 4) составлять в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, протоколы о нарушениях земельного законодательства и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;
- 5) безвозмездно получать сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель, в том числе документы, удостоверяющие право на землю, необходимые для осуществления государственного земельного контроля;

59. ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Контрольная деятельность органов государства, протекает в определенных правовых формах, установленных законодательством. В противном случае, выход за рамки этих правовых форм, органы контроля допускали бы произвол в своей работе.

Правовые формы земельного контроля в зависимости от характера их последовательного, логического применения можно разделить на три вида:

- 1) информационно-правовые формы контроля при сборе материалов;
- 2) принятие решений по результатам проведенного контроля;
- 3) исполнение решений контрольных органов.

Для того чтобы принять квалифицированное решение по результатам контроля, любой орган контроля должен располагать точной и объективной информацией о том, есть ли нарушение земельного законодательства, в чем оно выражается, кто виновен в этом, что нужно предпринять, чтобы правонарушение не оказалось длящимся, каков вред, причиненный правонарушением, а если правонарушение еще не наступило, как его предупредить или пресечь в самом его начале. Выяснение данных вопросов требует сбора материалов, проведения проверок, ревизий. В необходимых случаях может назначаться экспертиза материалов, полученных в процессе контроля.

Характер принимаемого решения и его содержание основываются на данных проведенных проверок, обследований и анализа полученных материалов.

Решение по рассматриваемому вопросу может носить предварительный характер, когда необходимо проведение дополнительных работ по сбору данных,

а может приниматься и на месте путем дачи соот-

60. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ И ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Муниципальный земельный контроль на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами (ст. 72 ЗК РФ). Статья 6 Федерального закона от 28 августа 1995 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в предмете ведения местного самоуправления включила п. 11 — **контроль** за использованием земель на территории муниципального образования. Отношения по осуществлению муниципального контроля регулируются также Федеральным законом «О местном самоуправлении в РФ».

Статьи 51, 60 и 71 этого Закона определяют объем полномочий поселковой, районной, городской, сельской администрации в области сельского хозяйства, использования земли, контроля за соблюдением земельного законодательства, охраны природы. Например, в г. Саратове создано Управление землепользования администрации г. Саратова. Одним из структурных подразделений Управления землепользования является отдел муниципального земельного контроля, действующий на основании ст. 72 гл. 12 ЗК РФ. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами. В своей работе муниципальный земельный контроль руководствуется ЗК РФ, Кодексом РФ об административных правонарушениях. Отделом муниципального земельного контроля проводится работа по выявлению недоимщиков по уплате арендной платы за землю, ведется претензионно-исковая работа, проводятся рейды по выявлению нарушителей земельного законодательства, например: самоволь-

ное занятие земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ), использование земельного участка не по целевому назначению (ст. 8.8 КоАП РФ). По фактам административных правонарушений в области охраны земель сотрудниками отдела муниципального земельного контроля составляются протоколы и передаются на рассмотрение заместителю государственного инспектора по использованию и охране земель г. Саратова для принятия мер административного воздействия к нарушителям.

Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц в части предоставления им земельных участков, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Как следует из ст. 72 ЗК РФ, субъектами общественного земельного контроля являются органы территориального общественного самоуправления, общественные организации (объединения) и граждане.

В целях привлечения широкой общественности к осуществлению контроля за использованием и охраной земель приказом по Росземкадастру и его органам на местах назначаются внештатные общественные инспекторы по использованию и охране земель соответствующих территорий из числа лиц, хорошо знающих земельное законодательство.

ветствующих распоряжений об устранении выявленного правонарушения или применения административных санкций. Так, государственные инспекторы по использованию и охране земель при выполнении возложенных на них обязанностей могут принять одно из следующих решений:

- 1) дать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, а также об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверок;
- 2) составить по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;
- 3) составить в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, протоколы о нарушениях земельного законодательства и направить их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности.

Исполнение решения госинспекторов любой службы государственного контроля обеспечивается ими самими. Для этого они ведут книгу (журнал) учета выявленных земельных правонарушений, ведут записи в ней о принятых мерах, добиваются восстановления нарушенных прав.

Согласованная деятельность государственных органов земельного контроля и общественности с непосредственным участием экологических служб предприятий, учреждений и организаций позволяет своевременно предупредить правонарушения, повысить эффективность работы всей системы земельного контроля и надзора в стране.

6) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению инспекторами законной деятельности, а также в установлении личности граждан, виновных в нарушении земельного законодательства.

Главный государственный инспектор РФ по использованию и охране земель и его заместители, главные государственные инспекторы субъектов РФ, городов, районов и их заместители, помимо вышеуказанных прав, **имеют право:**

- 1) рассматривать в пределах своей компетенции дела об административных правонарушениях, налагать штрафы на лиц, виновных в нарушении земельного законодательства, и выносить предупреждения о допущенных земельных правонарушениях по форме согласно приложению с уведомлением об этом соответствующих органов, осуществляющих предоставление земельных участков;
- 2) выдавать предписания о приостановлении промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геодезических и иных работ, ведущихся с нарушением права юридических лиц и граждан на землю или создающих угрозу их нарушения;
- 3) направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к ответственности;
- 4) направлять в государственные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления материалы о принудительном прекращении права на земельные участки ввиду их ненадлежащего использования в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

61. ПОНЯТИЕ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

В юридической литературе различают **три категории споров**, возникающих из земельных отношений. В частности, В. Романов классифицирует их следующим образом:

1) **земельные споры**, связанные с нарушением или оспариванием прав граждан, юридических лиц на землю, включая право владения, пользования и распоряжения землей. Они возникают по поводу земли в связи с отказом предоставления земельного участка, его изъятием, ограничением прав на землю, нарушением границ землепользования и в других случаях, когда нарушено субъективное право лица. Спор может возникнуть и в связи с тем, что лицо заблуждалось в отношении своего действительного права.

Сторонами в земельном споре являются:

- а) исполнительный орган государственной власти либо орган местного самоуправления, с одной стороны, и физическое либо юридическое лицо - с другой при отказе в предоставлении земельного участка, изъятии, ограничении или прекращении прав административно-правовым актом властного органа;
 - б) граждане и юридические лица по спорам между собой - в связи с нарушением границ землепользования, самовольным занятием земли, созданием помех в осуществлении правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком.
- Споры о признании прав на землю рассматриваются судами в порядке искового производства.

62. ЗАЩИТА И ГАРАНТИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Земельные участки относятся к недвижимому имуществу (ст. 130 ГК РФ), а потому споры по поводу земли подлежат разрешению по общим правилам защиты гражданских прав. Способы защиты земельных и земельно-имущественных прав те же, что предусмотрены в ст. 12 Гражданского кодекса РФ. Необходимо отметить, что некоторые из них воспроизведены и в Земельном кодексе РФ:

- 1) **признание права на земельный участок (ст. 59)**. В содержание любого субъективного права входит правомочие правообладателя на защиту данного права. Признание права в соответствии со ст. 12 ГК РФ есть способ защиты гражданских прав. Из начал гражданского законодательства следует, что лица реализуют принадлежащие им права своей волей и в своем интересе (п. 2 ст. 1 ГК РФ). Применительно к ст. 59 ЗК РФ данное правило означает, что защиту права на земельный участок вправе осуществлять лишь обладатель права на земельный участок (см. п. 1 ст. 9 ГК РФ);
- 2) **восстановление положения, нарушенного правонарушением (ст. 60)**. Право на земельный участок подлежит восстановлению в случае признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекшего за собой нарушение права на земельный участок. Нормы ГК РФ расширяют возможность защиты нарушенного права лица на земельный участок и применения в качестве последствия такой меры, как восстановление нарушенного права. Согласно ст. 12 ГК РФ право лица на земельный участок подлежит защите в случае признания недействительным акта не только исполнительного органа госу-

63. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Юридическая ответственность - это правовой институт, представляющий собой совокупность юридических норм о разрешенных и поддерживаемых государством способах и мерах принудительного и неблагоприятного воздействия на лиц, которые уклоняются от добровольного исполнения возложенных на них законом обязанностей либо договорных обязательств, либо нарушают установленный законодательством порядок.

Характерными признаками юридической ответственности являются следующие:

- 1) юридическая ответственность является одной из форм государственного принуждения. Характерная особенность такого принуждения заключается в том, что сама эта деятельность строго регламентирована законом, имеет свои правовые рамки;
- 2) она состоит из двух аспектов: норм материального и норм процессуального права, причем процессуальное право лишь регулирует порядок и условия возложения, применения юридической ответственности за правонарушение;
- 3) юридическая ответственность есть правовая обязанность претерпевания мер государственного принуждения. Этот признак указывает на то общее и главное, что свойственно всем видам юридической ответственности;
- 4) юридическая ответственность выражает состояние, при котором правонарушитель претерпевает неблагоприятные последствия личного или имущественного характера;
- 5) юридическая ответственность тесно связана с санкцией правовой нормы и в этом качестве предстает как принудительно исполняемая обязанность,

возникшая в связи с правонарушением и реализуемая в конкретном правоотношении.

Таким образом, **юридическая ответственность** представляет собой возникшее из правонарушений правовое отношение между государством в лице его специальных органов и правонарушителем, на которого возлагается обязанность претерпевать соответствующие лишения и неблагоприятные последствия за совершенное правонарушение.

Субъектами юридической ответственности являются правонарушители. Но государство предъявляет различные требования к ним. Так, субъектом такого вида юридической ответственности, как уголовная, может быть лицо, достигшее возраста 14 лет. Возраст наступления административной ответственности составляет 16 лет. Субъектами административной ответственности как одного из видов юридической ответственности могут быть не только граждане, достигшие 14-летнего возраста и вменяемые, но и юридические лица. По законодательству РФ субъектами преступлений могут быть только физические лица.

Основанием для юридической ответственности является **земельное правонарушение**. **Состав правонарушения** - это фактическое основание для ответственности, а норма права - правовое.

Законодательством закреплены следующие **основные формы ответственности**:

- 1) дисциплинарная;
- 2) административная;
- 3) уголовная;
- 4) гражданско-правовая;
- 5) земельно-правовая.

Каждая из форм ответственности применяется за совершение соответствующего **правонарушения**:

- 1) дисциплинарного проступка;
- 2) административного проступка;
- 3) уголовного преступления;
- 4) гражданско-правового преступления;
- 5) земельно-правового нарушения.

государственной власти или местного самоуправления, но и законодательных органов государственной власти и органов местного самоуправления. Право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка;

- 3) **признание недействительным акта органов исполнительной власти и местного самоуправления, не соответствующего закону и нарушающего земельные права и интересы гражданина или юридического лица (ст. 61)**. Признание недействительными указанных актов является формой судебного контроля над состоянием законодательства в РФ, в том числе и в области использования и охраны земель. Согласно ГПК РФ суд может вынести решение о незаконности действий административного органа или должностного лица, нарушающих права и свободы граждан. При этом с момента вступления решения суда в законную силу акт исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления признается недействительным (ч. 3 ст. 239-8 ГПК РФ). В пользу лица, чьи права и законные интересы в области использования и охраны земель были нарушены, взыскиваются убытки. При этом убытки должен возместить тот орган, который нарушил права лица посредством принятия незаконного нормативного или ненормативного акта.

Защита земельных прав собственников и иных титульных владельцев и пользователей может осуществляться и иными способами, не названными в Земельном кодексе РФ, но предусмотренными в Гражданском кодексе РФ.

Судебному рассмотрению подлежат также споры, возникающие из договоров по поводу земли, - купли-продажи, мены, аренды, ипотеки, дарения, сервитута и др.;

- 2) **земельно-имущественные споры**, связанные не только с нарушением земельных прав, но и с возмещением убытков, вреда, вызванных этим нарушением. В суде и арбитражном суде такие споры подлежат рассмотрению в одном производстве;
- 3) **имущественные споры**, возникающие из земельных отношений. В последнем случае нет спора о праве на землю, а рассматриваются имущественные споры по поводу пользования и распоряжения землей. Например, спор о размере убытков и их возмещении при изъятии земель для государственных и общественных нужд (ст. 49, 57 ЗК). Правомерность изъятия не оспаривается, но убытки не возмещаются либо прежний собственник, землевладелец не согласен с определением размера убытков. Такие споры рассматриваются в судебном порядке.

Как уже было сказано, ЗК РФ предусмотрена возможность передачи земельных споров на рассмотрение **третейского суда**. Третейский суд принимает решение большинством голосов. Решение излагается в письменном виде, в нем указываются время и место постановления решения, состав третейского суда; третейская запись, на основании которой действовал суд; наименование всех участников спора; предмет спора; причины, по которым суд принял решение; постановление третейского суда. Решение подписывается всеми судьями и участниками спора. Решение третейского суда, не исполненное добровольно, может быть исполнено в принудительном порядке на основании исполнительного листа, который выдает судом общей юрисдикции. В том случае, если судья отказывает в выдаче исполнительного листа, спор может быть решен в суде по заявлению заинтересованной в этом стороны.

64. ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ

Правонарушение - виновное, противоправное действие или бездействие, причиняющее вред обществу, государству или отдельным лицам и влекущее юридическую ответственность. Правонарушение указывает на момент возникновения юридической ответственности, порождает определенные правоотношения и соответствующую обязанность лица, совершившего его.

Земельное правонарушение - виновное противоправное действие или бездействие лица, противоречащее правовым нормам о рациональном и бережном использовании земельных ресурсов, препятствующее осуществлению прав и законных интересов собственников земли, ее владельцев и пользователей, нарушающее установленный государством порядок управления землей как национальным богатством.

Земельное правонарушение, как и любое другое, характеризуется четырьмя элементами:

- 1) объект правонарушения**, под которым понимается земельный правопорядок (у некоторых авторов - земельный строй), а также права и законные интересы собственников земли, землепользователей, землевладельцев, арендаторов;
- 2) субъект правонарушения**, которым признается достигшее определенного возраста дееспособное, вменяемое лицо, а также социальная организация. Субъектами земельных правонарушений могут выступать граждане и юридические лица, независимо от формы собственности и подчиненности. Ими могут быть как правообладатели земли, которые сами допускают нарушения земельного законодательства о земле (собственники, арендаторы и т. п.), так и те, которые не являются субъектами земельных отношений (например, самовольно занявшие земельный участок).

65. ВИДЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Законодательством закреплены следующие **формы ответственности**.

Дисциплинарная ответственность за совершение земельных правонарушений предусмотрена в ст. 75 ЗК РФ. В ней речь идет о двух видах земельных правонарушений: проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, и загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами. Субъектами дисциплинарного проступка выступают должностные лица и работники организаций. Согласно п. 2 ст. 75 ЗК РФ порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Основанием **административной ответственности** является административное правонарушение (проступок). Субъектами земельных правонарушений, при совершении которых применяются меры административной ответственности, могут быть граждане, должностные лица и юридические лица. Виды земельных правонарушений, за совершение которых виновные привлекаются к административной ответственности, закреплены Кодексом об административных правонарушениях РФ 2001 г.

Уголовная ответственность к виновным применяется за совершение земельного правонарушения, являющегося общественно опасным деянием, или «земельного» преступления. В ст. 254 УК РФ предусмотрена ответственность за порчу земли, в ст. 170 - за регист-

66. УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

УК РФ включает в перечень преступлений такие **нарушения земельного законодательства**, как:

- 1) порча земли.** В соответствии со ст. 254 УК РФ отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, а также повлекшие по неосторожности смерть человека, признаются уголовными преступлениями, так как посягают на общественные отношения по поводу обеспечения сохранности земли от загрязнения.

Объективная сторона преступления - отравление, загрязнение, иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке.

Субъект преступления - лицо, достигшее возраста 16 лет, осуществляющее хозяйственную или иную деятельность, связанную с обращением с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами;

2) регистрация незаконных сделок с землей. Статья 170 УК РФ устанавливает ответственность за регистрацию заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра, а равно и умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения.

Общественная опасность - совершение преступления способствует необоснованной концентрации земельной собственности в руках узкого круга лиц, ведет к нерациональному использованию ценных сельскохозяйственных угодий, а также к возможному нарушению законных прав и интересов собственников и иных владельцев земельных участков. Кроме того, в результате совершения данного преступления (при занижении размеров платы за землю) причиняется вред финансовым интересам государства.

Статья предусматривает три самостоятельных состава преступления, имеющих общие признаки, но различающихся по объективной стороне. Общими признаками составов преступления являются: их совершение должностным лицом, т. е. наличие специального субъекта; прямой умысел, корыстная или иная личная заинтересованность; использование своего служебного положения.

Преступление признается оконченным с момента совершения любого из рассмотренных выше деяний.

Субъективная сторона - прямой умысел, при котором субъект осознает противоправность своих действий и желает их осуществить. Обязательным признаком субъективной стороны преступления является мотив - корыстная или личная заинтересованность.

рацию незаконных сделок с землей. Санкции уголовного и административного права применяются за земельные правонарушения на альтернативной основе, меры ответственности других отраслей права могут быть применены одновременно за одно и то же правонарушение. Поэтому согласно п. 2 ст. 74 ЗК РФ привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Отношения, возникающие при причинении вреда земельными правонарушениями, регулируются ст. 76 ЗК РФ. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. В п. 2 ст. 75 ЗК РФ предусмотрена обязанность лица, привлеченного к уголовной или административной ответственности за совершение земельного правонарушения, возместить причиненный нарушением вред.

ЗК РФ предусматривает основания прекращения прав на земельные участки - права собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды (ст. 44-55 ЗК РФ). При этом принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды предусмотрено ЗК РФ как санкция за земельное правонарушение (**специальная** земельная ответственность).

Субъектами земельных правонарушений могут выступать:

- а) российские юридические и физические лица;
 - б) граждане иностранных государств и предприятия с иностранными инвестициями;
 - в) государственные органы и их должностные лица;
- 3) объективная сторона правонарушения, под которой понимают противоправное деяние (действие или бездействие), совершаемое вопреки требованиям земельного законодательства. Земельное правонарушение может быть совершено как путем активных действий, так и в результате бездействия;
- 4) субъективная сторона правонарушения, характеризующаяся наличием вины. Земельные правонарушения могут совершаться как умышленно, так и по неосторожности.

Акты противоправного поведения позволяют классифицировать земельные правонарушения по самым различным основаниям, в частности в зависимости:

- 1) от того, причиняется ли вред природной среде или нет;
- 2) от степени общественной опасности правонарушения;
- 3) от вида ответственности, наступающей за их совершение и т. д.

По первому основанию выделяют:

- 1) чисто земельные правонарушения, направленные против рационального использования земель, законных интересов и прав собственников земли, землепользователей, арендаторов;
- 2) земельные правонарушения с экологической окраской, являющиеся одновременно и земельными, и экологическими правонарушениями.

По второму основанию - преступления и проступки.

По третьему - уголовные преступления, административные проступки, гражданско-правовые и земельно-правовые нарушения.

67. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Основанием административной ответственности является административное правонарушение (проступок).

Административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Субъектами земельных правонарушений, при совершении которых применяются меры административной ответственности, могут быть граждане, должностные лица и юридические лица. Административной ответственности подлежат лицо, достигшее к моменту совершения административного правонарушения возраста 16 лет. В п. 1 ст. 74 ЗК РФ, в отличие от ЗК РСФСР 1991 г., не содержится ни состава земельных правонарушений, за которые наступает административная ответственность, ни санкций, которые применяются за их совершение. Говорится, что виновные лица несут административную или уголовную ответственность за земельные правонарушения в порядке, установленном законодательством.

Кодекс об административных правонарушениях РФ 2001 г. предусматривает **штрафы за следующие виды земельных правонарушений:**

- 1) самовольное занятие земельного участка;
- 2) уничтожение межевых знаков границ земельных участков;
- 3) пользование недрами без разрешения (лицензии) либо с нарушением условий, предусмотренных решением (лицензией);

68. ДИСЦИПЛИНАРНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Дисциплинарная ответственность наступает при наличии определенных условий и обстоятельств:

Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения может наступать в том порядке и тогда, в каком и когда она предусматривается в нормативных правовых актах - ТК РФ, уставах, правилах внутреннего трудового распорядка, иных актах как федерального, так и регионального уровня, а также в локальных актах, принимаемых в организации;

2) дисциплинарная ответственность наступает за невыполнение мероприятий по охране и рациональному использованию земельных ресурсов, за нарушение нормативов качества окружающей среды и требований законодательства. В отличие от административной и уголовной ответственности законченного перечня дисциплинарных проступков в этой области не существует - их характер и содержание определяются характером и содержанием производства и должностных обязанностей работника;

3) основанием привлечения к дисциплинарной ответственности является нарушение работником или должностным лицом трудовой дисциплины - совершение дисциплинарного проступка, которым признается виновное неисполнение трудовой обязанности во время работы. Дисциплинарные взыскания могут применяться за нарушение земельного законодательства только к тем работникам, в чьи трудовые функции входит соблюдение земельно-правовых норм. Объект правонарушения здесь двойной: правила внутреннего распорядка и правила использо-

69. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК СПЕЦИАЛЬНАЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Земельно-правовая ответственность.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Статья 54 ЗК РФ регламентирует условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лица, не являющегося его собственником, ввиду ненадлежащего использования земли. В ней изложена процедура принудительного прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в случаях его ненадлежащего использования по предусмотренным законом основаниям. Принудительное прекращение прав на земельный участок у лиц, не являющихся его собственником, осуществляется при условии устранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

В рамках данной процедуры исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного контроля, одновременно с наложением штрафа на виновное лицо выносит предупреждение относительно допущенных земельных правонарушений и необходимости их устранения. Если этого не сделано, орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы в органы власти, указанные ст. 29 ЗК РФ,

которые направляют в суд заявление о прекращении права на земельный участок.

По истечении 10^{*}дневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления направляет **заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним.**

В ГК РФ вопросы принудительного прекращения прав на землю за земельные правонарушения нашел свое разрешение в главе 17. Так, согласно ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен законом. В период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Согласно ст. 285 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника, если использование земельного участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

вания земель, и чтобы возложить на виновного дисциплинарную ответственность за нарушение земельного законодательства, необходимо идеальное совпадение дисциплинарного проступка и земельного правонарушения, т. е. неисполнение работником трудовой обязанности одновременно было бы нарушением им земельного правопорядка (неисполнение земельной обязанности, возложенной законом на собственника земельного участка, **землевладельца, землепользователя**).

ЗК РФ в ст. 75 установил дисциплинарную ответственность должностных лиц и работников организаций, виновных в совершении земельных правонарушений в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Согласно п. 2 ст. 75 ЗК РФ привлечение к дисциплинарной ответственности осуществляется на основании трудового законодательства, законодательства о государственной и муниципальной службе, законодательства о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральных законов и иных нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ.

Согласно ТК РФ к дисциплинарной ответственности могут привлекаться должностные лица или работники организации, совершившие дисциплинарный проступок.

- 4) самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых;
 - 5) самовольное занятие водного объекта или пользование им без разрешения (лицензии);
 - 6) самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосой водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
 - 7) самовольное занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд;
 - 8) самовольная переуступка **права пользования землей, недрами, участком лесного фонда, участком леса, не входящего в лесной фонд, или водным объектом;**
 - 9) проведение земляных, строительных и иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
 - К) незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения;
 - 11) самовольное снятие или перемещение плодородного слоя; уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными, опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;
- * невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или по их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых, включая общераспространенные полезные ископаемые, строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, изыскательских и иных работ, в том числе осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей и др.**

Административная ответственность за указанные правонарушения наступает, если они не влекут за собой уголовной ответственности.

70. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОРЧУ ЗЕМЕЛЬ

«Порча земли». Лишь в п. 8 Определения основных понятий видов нарушений земельного законодательства, утвержденного Роскомземом 29 марта 1994 г. № 3-14-1/404, текст которого официально опубликован не был, под **порчей и уничтожением плодородного слоя почвы** понимается частичное или полное разрушение почвенного покрова, характеризующиеся ухудшением его физического и биологического состояния, а также снижением (потерей) плодородия почв, вследствие чего использование земельного участка невозможно либо требует введения специальных ограничений, включая консервацию земель для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв.

Характеристика данного правонарушения дополнена в Приложении № 1 к Инструкции Минприроды от 25 мая 1994 г. «Поорганизации и осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель органами Минприроды России».

В нем под **порчей и уничтожением плодородного слоя почвы** понимается и изменение качественных характеристик, произошедших в результате нарушения правил обращения с химическими и биологическими веществами, в тех случаях, когда плодородный слой невозможно восстановить либо для его восстановления требуется значительное время.

Порча земель, используемых в сельском и лесном хозяйстве, агрохимикатами связана с увеличением их содержания свыше предельных или ориентировочно-допустимых концентраций в почве.

Под порчей земель в результате нарушения правил обращения с отходами производства и потребления,

71. КОНСЕРВАЦИЯ ДЕГРАДИРОВАННЫХ И НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Консервация земель - временное изъятие земель из оборота с целью предотвратить развитие и прекратить процессы деградации почв, а также восстановить их плодородие.

Консервацию земель регулирует:

- 1) Земельный кодекс РФ;
- 2) постановление Правительства РФ от 2 октября 2002 г., утвердившее Положение о порядке консервации земель с изъятием их из оборота.

Земельное законодательство устанавливает особые **режимы для почв, подвергшихся сильному негативному воздействию**, обозначая их как «деградированные», и определяет перечень таких земель. В частности, к ним относятся:

- 1) земли, подвергшиеся негативным (вредным) воздействиям, в результате которых происходят деградация земель и ухудшение экологической обстановки;
- 2) загрязненные земли, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека, в том числе: земли, подвергшиеся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земли в районах Крайнего Севера, занятые оленьими пастбищами; с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом; земли, имеющие просадки поверхности вследствие использования недр или естественных геологических процессов; земли, загрязненные радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций вредных веществ (микроорганизмов), включая земли, на

72. ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА, ПРИЧИНЕННОГО НАРУШЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В соответствии с ЗК РФ юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Гражданское законодательство предусматривает при возмещении вреда взыскание убытков, которые уже понес потерпевший к моменту предъявления иска в суде. При возмещении вреда, причиненного земле, речь идет о взыскании в основном будущих расходов на проведение восстановительных работ.

Размер убытков, причиненных земле, исчисляется в некоторых случаях в соответствии со специальными методиками, а в остальных по фактическим затратам на восстановление нарушенного состояния земель с учетом понесенных убытков, включая упущенную выгоду. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. определяет размер вреда, причиненного окружающей среде в результате нарушения законодательства в области охраны окружающей среды, исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных работ, при их отсутствии - с таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, утвержденными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды.

ГК, так же как и ЗК РФ, предусматривает обязанность виновного лица возместить вред в полном объеме. ГК РФ установлено, что вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подле-

жит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Характер действия по возмещению вреда определяется взаимосвязанными количественным и качественными параметрами и определяется терминами «размер» и «объем вреда».

Качественный параметр зависит от вида вреда, обуславливающего формы (способы) такого действия. Так, имущественный вред можно возместить в натуре или в денежной форме, поскольку вред и действия по его возмещению можно точно соразмерить в силу их коэгуэнтности.

Количественный параметр определяется через размер возмещения - сумму, которая высчитывается самим потерпевшим и подтверждается им в суде с помощью доказательств. **Размер** (сумма) компенсации устанавливается либо законом, либо соглашением сторон, либо самим потерпевшим, хотя в случае указания такой суммы в исковом требовании судьбе законом предоставлено право изменить ее размер, опираясь на требования разумности и справедливости.

В соответствии с п. 3 ст. 1083 ГК суд может уменьшить размер возмещения вреда, причиняемого гражданином, с учетом его имущественного положения, за исключением случаев, когда вред причинен действиями, совершенными умышленно.

Порядок возмещения вреда, причиненного в результате нарушения земельного законодательства, установлен в Положении о порядке консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами.

которых в результате радиоактивного, химического или биогенного загрязнения не обеспечивается производство продукции, соответствующей требованиям, установленным законодательством РФ.

Дальнейшее использование деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель зависит от решений, принимаемых соответствующими уполномоченными органами государственной власти.

На основании принятого решения о консервации земель разрабатывается проект землеустройства, в котором определяются сроки консервации земель, мероприятия по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий, очередность их проведения и стоимость, а также предложения по использованию земель после завершения указанных мероприятий.

После завершения мероприятий по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий Федеральная служба земельного кадастра России (или ее территориальные органы) во взаимодействии с Министерством природных ресурсов РФ, Министерством здравоохранения РФ (или их территориальными органами) и Министерством сельского хозяйства РФ на основании специальных обследований подготавливает предложения о дальнейшем использовании восстановленных земель и направляет их федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления, принявшим решение о консервации земель.

по-видимому, следует понимать одно из самых распространенных земельных правонарушений - захлывание земель.

Захлывание земель - накопление (складирование) на земельных участках коммунально-бытовых отходов, отходов производственной деятельности предприятий и транспорта, порубочных остатков на проселках и лесных делянках, складирование строительных материалов, оборудования и т. п. в не предусмотренных для этих целей местах.

Таким образом, данное нарушение заключается в том, что поверхность участка или территории захлывляется, что наносит определенное вред правообладателю, так как такой участок становится невозможно использовать по назначению.

В соответствии со ст. 254 УК РФ **отравление, загрязнение или иная порча земли** вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, а также повлекшие по неосторожности смерть человека, признаются уголовными преступлениями, так как посягают на общественные отношения по поводу обеспечения защиты земли от загрязнения.

73. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

ЗК РФ устанавливает принцип платности использования земли, в соответствии с которым любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Правовую основу расчета платы за землю составляют нормативные правовые акты, а также ведомственные методические указания и разъяснения. К ним относятся **Закон РФ от 11 октября 1991 г. «О плате за землю» (с изм. от 23 декабря 2003 г.)**, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, а также нормативные акты органов законодательной и исполнительной власти субъектов РФ, положения которых находят дальнейшее развитие в методических указаниях и разъяснениях ведомств по вопросам платного природопользования. Среди последних наиболее важное место занимает **Инструкция Министерства РФ по налогам и сборам от 21 февраля 2000 г. № 56 «По применению Закона РФ "О плате за землю"»**.

Объектами налогообложения являются земельные участки, части земельных участков и земельные доли при общей долевой собственности, предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение и пользование.

Законодательство устанавливает две формы платы за землю: земельный налог, который впоследствии должен быть заменен налогом на недвижимость, и арендную плату.

Цели взимания платы за землю заключаются в стимулировании рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв. Наряду с этим применение такого инструмента, как плата за землю, должно обеспечить выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на

74. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Земельный налог отнесен к местным налогам. В будущем возможен переход к региональному налогу на недвижимость, как предусмотрено в ст. 14 Налогового кодекса РФ. При введении в действие налога на недвижимость прекращается действие земельного налога на территории соответствующего субъекта РФ.

Налог - обязательный безусловный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей земли, и эти лица не вправе изменить размер такого платежа, который идет в бюджет. Таким образом, размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Ставки земельного налога пересматриваются в связи с изменениями не зависящих от пользователя земли условий хозяйствования (инфляция, финансовая реформа и т. п.). Льготы по налогу могут быть установлены только в законе.

С юридических лиц и граждан, освобожденных от уплаты земельного налога, при передаче ими земельных участков в аренду (пользование) взимается земельный налог с площади, переданной в аренду (пользование).

В случае возникновения в течение года у плательщиков права на льготу по земельному налогу они освобождаются от уплаты этого налога начиная с того месяца, в котором возникло такое право, даже если оно возникло у них по истечении последнего срока уплаты налога.

В случаях перехода в течение года права собственности, права пожизненно наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками от одного плательщика к другому за

75. НОРМАТИВНАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ

Нормативная цена земли была впервые введена в России Законом РФ от 11 октября 1991 г. «О плате за землю» для обеспечения экономического регулирования земельных отношений, определения размеров платежей для изъятия и предоставления земель юридическим лицам и гражданам, установления коллективно-долевой собственности на землю, передачи по наследству, дарения и получения банковского кредита под залог земельного участка, осуществления сделок с земельными участками, разрешенных законодательством РФ, при переходе права собственности на жилой дом, строение, сооружение, в том числе при передаче земли в собственность гражданам: для крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства и животноводства и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Нормативная цена земельного участка - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земельного участка вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче государственной земли в частную собственность физических и юридических лиц, при наследовании земли, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Таким образом, **нормативная цена земли** - это оценка земли, осуществляемая государством для реализации строго определенных целей, величина расчетная, она не связана с конкретным содержанием земельного правоотношения.

Ныне понятие «нормативная цена земли» заменено понятием «кадастровая стоимость земельного участка». Однако согласно п. 13 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ»

в случаях, когда кадастровая стоимость земли не определена, применяется нормативная цена земли.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством РФ. В соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319 нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по названным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Органы местного самоуправления (администрации) могут своими решениями повышать или понижать установленную соответствующим субъектом РФ нормативную цену земли, но не более чем на 25 %.

Правительство РФ установило предельный размер нормативной цены земли - не более 75 % уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. Районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству могут выдавать заинтересованным лицам документы о нормативной цене земли на конкретном земельном участке. Органы по землеустройству совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти ведут разработку методических положений по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

Земельный налог исчисляется и предъявляется к уплате прежнему собственнику земли, землевладельцу, землепользователю с 1 января этого года до месяца, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому - начиная с месяца, следующего за месяцем возникновения права на земельный участок. С 1997 по 2003 г. проводится эксперимент по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери на основании Федерального закона от 20 июля 1997 г. № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери». Объектами налогообложения служат земельные участки (в том числе земельные участки лесного фонда), здания, сооружения и иное недвижимое имущество. Налоговая база налога на недвижимость исчисляется исходя из оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. С момента введения налога на недвижимость юридические и физические лица, являющиеся плательщиками налога на недвижимость, освобождаются поэтапно от уплаты налога на имущество предприятий, налога на имущество физических лиц, за исключением налога на транспортные средства, предусмотренного Законом РФ «О налогах на имущество физических лиц», и земельного налога в городах Великом Новгороде и Твери. Порядок перевода отдельных категорий юридических и физических лиц на уплату налога на недвижимость и замещения им указанных налогов на территориях городов Великого Новгорода и Твери определяется решениями представительных органов местного самоуправления этих городов.

землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов для финансирования этих мероприятий.

Одним из принципов регулирования платы за использование земель является отсутствие зависимости определения размера земельного налога от экономических результатов использования земель. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Арендная плата взимается за земли, которые переданы в аренду. Комплекс вопросов, связанных с взиманием арендной платы за пользование землями, которые находятся в федеральной собственности, собственности субъектов Федерации или муниципальной собственности, регулируется соответственно Правительством РФ, органами исполнительной власти субъекта Федерации или органами местного самоуправления.

Уплата земельного налога и арендной платы является обязанностью организаций, в том числе иностранных юридических лиц, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, а также граждан РФ, иностранных граждан и лиц без гражданства, которые используют землю на титулах права собственности, пожизненного наследуемого владения, пользования или аренды на территории России, за исключением категорий лиц, указанных в ст. 12 Закона РФ «О плате за землю».

76. ЛЬГОТЫ ПО ВЗИМАНИЮ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Законом РФ от 11 октября 1991 г. «О плате за землю» и Инструкцией Министерства РФ по налогам и сборам от 21 февраля 2000 г. № 56 по применению Закона РФ «О плате за землю» установлены льготы по налогу.

В настоящее время перечень случаев полного освобождения от уплаты земельного налога приведен в ст. 12 Закона РФ «О плате за землю». В ст. 14 Закона также закрепляется, что органы местного самоуправления имеют право устанавливать льготы пр земельному налогу в виде частичного освобождения от него на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки земельного налога для отдельных плательщиков в пределах суммы налога, остающейся в распоряжении соответствующего органа местного самоуправления.

СЛ
(-Л) Освобождены от уплаты земельного налога организации, использующие земли, деятельность которых связана с обеспечением общегосударственных нужд: пользователи земель, занятых полосой слежения вдоль Государственной границы РФ; государственные предприятия связи, государственные предприятия Министерства транспорта РФ и ряд других; предприятия, научные организации и научно-исследовательские учреждения, обеспечивающие хранение материальных ценностей, заложенных в мобилизационный резерв РФ; учреждения и органы уголовно-исполнительной системы; государственные унитарные предприятия, осуществляющие эксплуатацию и строительство, государственных мелиоративных систем; лесхозы; заповедники, национальные и дендрологические парки, ботанические сады и др.

Не являются плательщиками земельного налога за пользование землями органы государственной власти и управления, Министерство обороны РФ, внутрен-

77. ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Оценочная деятельность - установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Рыночная стоимость земельного участка в соответствии со ст. 66 Земельного кодекса устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»:

Под рыночной стоимостью объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный земельный участок может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют разумно и в своих интересах, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Платеж за земельный участок выражается в денежной форме. При этом Российская Федерация, субъекты РФ или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение с оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных названным выше Законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. В случаях определения рыночной

стоимости земельного участка кадастровая стоимость

78. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В ст. 77 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения определены как земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Главная особенность этой категории земель состоит в том, что земли здесь выступают в качестве основного средства производства продуктов питания и кормов для животных, а также сырья для промышленности. Поэтому для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

В соответствии с п. 2 ст. 77 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения включают:

- 1) сельскохозяйственные угодья;
- 2) несельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья в свою очередь состоят из участков земли определенного хозяйственного использования (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, виноградники и другие многолетние плодовые насаждения). Следует отметить, что к землям сельскохозяйственного назначения относятся также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального и коллективного садоводства, животноводства и огородничества.

Несельскохозяйственные угодья представляют собой земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью (предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений), замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, соору-

жениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Кроме того, к несельскохозяйственным угодьям относятся овраги, болота и пр.

Российское законодательство вводит ряд **ограничений**, связанных с использованием земель указанной категории. К таковым относятся установление:

- 1) перечня земель, запрещенных к приватизации, находящихся в ограниченном обороте или находящихся в свободном обороте;
- 2) квалификационных требований, предъявляемых к покупателям земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) ограничения или запрета для иностранцев права приобретения в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Для указанных лиц предусматривается только аренда;
- 4) запрета на изменение целевого назначения угодий без согласования с органами власти;
- 5) минимальных и максимальных сроков аренды земель сельскохозяйственного назначения и др.

ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101 -ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает особенности договоров купли-продажи, аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; предоставления гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности; наследования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости. Государственная кадастровая оценка земли производится в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316. Государственной кадастровой оценке земель подлежат все категории земель на территории РФ. Ее проводят органы Росземкадастра. При государственной кадастровой оценке земель принимаются во внимание сервитуту, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей. Оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. Органы исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Росземкадастра утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель. Поскольку государственная кадастровая оценка земель проведена в настоящее время не везде, по правилу п. 13 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» при отсутствии кадастровой стоимости земли применяется нормативная цена земли.

ние, железнодорожные и пограничные войска, войска гражданской обороны.

К этой же категории лиц относятся различные научно-исследовательские и учебные организации: научные организации сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля; высшие учебные заведения и др.

Не должны платить земельный налог организации, деятельность которых связана с искусством, образованием, культурой и здравоохранением: учреждения искусства, кинематографии, образования, здравоохранения, государственные органы охраны природы и памятников истории и культуры; учреждения отдыха, находящиеся в государственной и муниципальной, а также профсоюзной собственности и некоторые другие.

От уплаты налога за землю освобожден ряд категорий граждан: участники Великой Отечественной войны; инвалиды I и II групп; граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий на атомных объектах гражданского или военного назначения, а также в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику; военнослужащие и граждане, уволенные с военной службы по определенным основаниям, и ряд других категорий граждан; Герои Советского Союза, Герои РФ, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы и другие категории граждан.

При утрате в течение года права на льготу обложение налогом производится с месяца, следующего за месяцем утраты этого права.

79. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Порядок и условия предоставления земельных участков из состава земель сельскохозяйственно-го назначения гражданам, пожелавшим вести крестьянское (фермерское) хозяйство, определяется Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и ЗК РФ.

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 (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Согласно ГК крестьянское (фермерское) хозяйство не является юридическим лицом, однако в соответствии со ст. 259 ГК членами крестьянского (фермерского) хозяйства на базе имущества хозяйства может быть создано хозяйственное товарищество или производственный кооператив. Кроме того, в соответствии со ст. 23 ГК крестьянское (фермерское) хозяйство может осуществлять деятельность путем регистрации его главы как предпринимателя.

Крестьянское хозяйство - это форма свободно-го предпринимательства, осуществляемому на принципах экономической выгоды. Членами крестьянского хозяйства считаются трудоспособные члены семьи и другие граждане, совместно ведущие хозяйство. Главой крестьянского хозяйства является один из его дееспособных членов. Глава крестьянского хозяйства представляет его интересы в отношениях с предприятиями, организациями, гражданами и государственными органами.

80. СЛУЖЕБНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЕЛ

Служебные земельные наделы предоставляются для сельскохозяйственного использования отдельными категориям работников организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков (п. 2 ст. 24 ЗК РФ).

Основанием выделения работникам служебного земельного надела служит решение соответствующей организации о выделении работнику служебного земельного надела при наличии заявления работника.

Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с которой они выделены.

Субъектами прав на служебные наделы являются работники отдельных отраслей экономики, категории которых, а также условия предоставления которым служебных наделов устанавливаются законодательством РФ и субъектов РФ.

В соответствии с п. 24 Положения о государственной лесной охране должностным лицам государственной лесной охраны РФ на время работы в лесной охране предоставляются служебные земельные наделы (пахотная земля и сенокосы) в порядке, на условиях и в размерах, устанавливаемых законодательством соответствующего субъекта РФ.

В соответствии с п. 3.11 Положения о лесничем Федеральной службы лесного хозяйства России, утвержденного 03 мая 1995 г., лесничий обязан предоставлять работникам государственной лесной охраны служебные земельные наделы и другие льготы, предусмотренные законодательством.

Особенности **прекращения права на служебный надел** вытекают из служебных отношений работников и организаций отдельных отраслей экономики.

81. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

Основными нормативными актами, определяющими правовой режим земель поселений, являются ЗК РФ и Градостроительный кодекс РФ.

Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий (п. 1 ст. 83 ЗК РФ).

Земли поселений являются единственной категорией земель в РФ, границы которой можно четко определить на основании закона (ст. 84 ЗК РФ). Необходимо отметить, что **черта** городских, **сельских поселений** представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий. Также согласно ст. 84 ЗК РФ установление названной черты поселений проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации. Черта поселений должна устанавливаться по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Вся территория поселения подлежит разделению только на территориальные зоны. Результаты такого разделения отражаются в документах зонирования, которые в соответствии с градостроительным законодательством (ст. 39 Градостроительного кодекса) составляют часть правил землепользования и застройки и поэтому утверждаются и изменяются этими правилами.

Правила землепользования и застройки - нормативные правовые акты органа местного самоуправления, устанавливающие порядок осуществления градостроительной деятельности на соответствующих территориях городских и сельских поселений, в том г...

числе на территориях закрытых административно-территориальных образований, и разрабатываются, утверждаются и реализуются органами местного самоуправления. Исключение из этого правила составляют лишь города федерального значения Москва и Санкт-Петербург.

Правилами землепользования и застройки устанавливается **градостроительный регламент** для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Особенностью использования земель в поселениях является то, что порядок их использования определяется генеральным планом города или проектом застройки иного поселения.

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Обладание служебным земельным наделом напрямую связано с трудовыми отношениями служащих. Увольнение работника из штата организации влечет за собой изъятие предоставленного земельного участка. Единственным основанием отсрочки изъятия служит необходимость окончания сельскохозяйственных работ.

В случае, когда на служебном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования уволенного работника служебным наделом прекращается после снятия урожая.

В случае выхода на пенсию право пользования служебным наделом прекращается после смерти правообладателя, за исключением перехода служебного надела на праве безвозмездного срочного пользования несовершеннолетним детям или престарелым членам семьи работника.

В этих случаях право безвозмездного срочного пользования прекращается с момента достижения совершеннолетия детьми работника или смерти престарелых членов его семьи.

Сохранение служебного надела за временно отсутствующим работником возможно лишь при условии возвращения его на прежнее место работы после прохождения срочной военной или альтернативной службы либо окончания обучения.

Трудоустройство временно отсутствующего работника после учебы или армии в другую организацию служит основанием для изъятия служебного надела администрацией предприятия.

Согласно ст. 6 вышеуказанного Закона в состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество.

В соответствии со ст. 257 ГК имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

Особенностью правового режима земель крестьянских (фермерских) хозяйств является принцип неделимости земельного участка. Согласно ст. 9 Закона при выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства фермерского хозяйства разделу не подлежат. Однако при прекращении фермерского хозяйства в связи с выходом из него всех его членов имущество фермерского хозяйства подлежит разделу между членами фермерского хозяйства в соответствии с ГК РФ.

**82. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ,
ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ,
ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ
ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ,
БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Землями промышленности и иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Порядок использования земель промышленности и иного специального назначения определяется в зависимости от форм собственности, при этом основными органами управления при использовании земель данной категории являются органы, управляющие соответствующей отраслью промышленности, например Министерство сообщения РФ в отношении земель транспорта.

Отраслевые министерства обязаны основываться на предписаниях Правительства РФ, а также согласовывать вопросы использования земель промышленности и иного специального назначения с органами исполнительной власти субъектов РФ.

**83. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ
ЛЕСНОГО ФОНДА**

Правовой режим земель лесного фонда регулируется земельным и лесным законодательством.

В соответствии со ст. 101 Земельного кодекса РФ и ст. 8 Лесного кодекса РФ все **земли лесного фонда делятся на две основные группы**, а именно:

- 1) **лесные земли**, к которым относятся:
 - а) земли, покрытые лесной растительностью;
 - б) земли, не покрытые растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостой, редины, пустоши, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами и иные);
- 2) **нелесные земли** (земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства), к которым относятся:
 - а) земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и др.);
 - б) а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями, и другие неудобные для использования земли).

Согласно ст. 55 ЛК РФ в лесном фонде РФ выделяют леса первой, второй и третьей групп. В соответствии с п. 3 ст. 101 ЗК РФ изъятие земель, занятых лесами первой группы, для государственных или муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях, предусмотренных подп. 1 и 2 п. 1 ст. 49 ЗК РФ, а именно в связи с:

- 1) выполнением международных обязательств РФ;
- 2) размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы осуществляется Правительством РФ по пред-

**84. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ
ВОДНОГО ФОНДА**

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется:

- 1) Земельным кодексом РФ;
- 2) водным законодательством.

К землям водного фонда относятся (п. 1 ст. 102 ЗКРФ):

- 1) земли, занятые водными объектами. Под водным объектом понимается сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима (ст. 1 Водного кодекса РФ);
- 2) земли водоохраных зон водных объектов;
- 3) земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Основное целевое назначение земель водного фонда заключается в использовании их для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохраных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных потребностей.

Право собственности на земли водного фонда принадлежит праву собственности на водный объект: земли водного фонда принадлежат тому, кому принадлежит водный объект. ВК РФ закрепляет право государственной (федеральной, субъектов Федерации), муниципальной и частной собственности на водные объекты.

Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны

охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.

Водоохранной зоной является территория, прилегающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности (ст. 111 ВК РФ); Водоохранные зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**. В прибрежных защитных полосах запрещаются распахивание земель, рубка и корчевка леса, размещение животноводческих ферм и лагерей, а также другая деятельность, за исключением случаев, предусмотренных ВК РФ.

Одним из правовых средств охраны водных объектов от вредных воздействий является установление **зон санитарной охраны источников водоснабжения**.

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

ЗСО состоит из трех поясов. **Первый пояс (строгий режим)** включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. **Второй и третий пояса (пояса ограничений)** включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

ставлению органа государственной власти субъекта РФ, согласованному с федеральным органом управления лесным хозяйством - Министерством природных ресурсов РФ.

Основное целевое назначение земель лесного фонда - использование их в качестве средства производства в лесном хозяйстве. Принимая во внимание целевое назначение земель лесного фонда, основные принципы их правового режима закрепляются в земельном законодательстве и конкретизируются в законодательстве о лесах.

Границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от иных земель (ст. 7 ЛК РФ). Включение земель в состав лесного фонда и их изъятие из него осуществляются в порядке, установленном лесным и земельным законодательством РФ.

Статья 59 ЛК РФ предусматривает, что при отнесении лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы одновременно определяются границы участков лесного фонда по каждой группе лесов и каждой категории защитности лесов первой группы в порядке, установленном ЛК РФ.

В зависимости от группы лесов и категории защитности лесов первой группы устанавливаются:

- 1) порядок ведения лесного хозяйства в них;
- 2) использования лесного фонда;
- 3) а также порядок изъятия участков лесного фонда.

В связи с этим для обеспечения сохранности лесов имеет важное значение определение порядка перевода лесных земель в нелесные земли.

Перевод земель лесного фонда, находящихся в федеральной собственности, из одной категории в другую осуществляется Правительством РФ.

Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения имеет отличительные черты:

- 1) **основная функция**, которую выполняют эти земли, выражается в их использовании как пространственного операционного базиса, как места размещения объектов недвижимости: промышленности, транспорта, связи, энергетики и т. п. Для этих специальных задач должны предоставляться в первую очередь земли, непригодные для ведения сельского хозяйства, либо при отсутствии таковых земель - сельскохозяйственные угодья худшего качества. В земельном законодательстве установлены ограничения на изъятие земель, используемых как средство производства в сельском и лесном хозяйстве, для перевода их в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного специального назначения;
- 2) особенностью правового режима данной категории земель является установление различных видов **зон с особыми условиями использования земель**. Такие зоны устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов. Зоны устанавливаются на основании нормативных правовых актов решениями соответствующих органов при предоставлении земель;
- 3) особенностью правового режима земель промышленности и иного специального назначения также является **строгое нормирование размеров земельных участков, предоставляемых для использования их в несельскохозяйственных целях**.

85. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Под **землями особо охраняемых территорий** понимаются земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Изъятие земель особо охраняемых территорий полностью или частично из хозяйственного использования и из оборота, установление особого правового режима использования и охраны земель каждого отдельного вида особо охраняемой территории регулируется федеральными законами и законами субъектов РФ.

К нормативным правовым актам, регулирующим использование рассматриваемой категории земель, а также обеспечение их охраны, относятся:

- 1) Земельный кодекс РФ;
- 2) Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях», принятый Государственной Думой 15 февраля 1995 г.;
- 3) Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с Кодексом, федеральными законами.

86. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ МЕСТНОСТЕЙ И КУРОРТОВ

Лечебно-оздоровительные местности и курорты выделяются в целях их рационального использования и обеспечения сохранения их природных лечебных ресурсов и оздоровительных свойств.

Лечебно-оздоровительная местность - территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения.

Курорт - это озелененная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

Признание территории лечебно-оздоровительной местностью или курортом осуществляется в зависимости от ее значения Правительством РФ, соответствующим органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления на основании специальных курортологических, гидрогеологических и других исследований. Курорты и лечебно-оздоровительные местности могут иметь федеральное, региональное или местное значение.

Территория признается лечебно-оздоровительной местностью или курортом федерального значения Правительством РФ по согласованию с соответствующим органом исполнительной власти субъекта РФ.

Природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности, а также курорты и их земли являются соответственно особо охраняемыми природными объектами и территориями. Их охрана осуществляется путем установления **округов санитарной (горно-санитарной) охраны**.

87. ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО И РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно п. 1 ст. 97 ЗК РФ к землям природоохранного назначения относятся земли:

- 1) водоохраных зон рек и водоемов;
- 2) запретных и нерестоохранных полей;
- 3) противозерозионных, пастбищезащитных и полесозащитных насаждений;
- 4) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

1. **Водоохранная зона** - это территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

2. Правительство РФ или органы исполнительной власти субъектов РФ вправе в качестве отдельной категории особо охраняемых водных объектов признать места нереста ценных видов рыб. Земли в составе указанных особо охраняемых водных объектов могут, быть изъяты полностью или частично, постоянно или временно из хозяйственной деятельности на основании решений уполномоченных органов исполнительной власти (ст. 118 ЗК РФ).

Запретными лесными полосами признаются леса, выполняющие водоохранно-защитные функции, расположенные по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов, примыкающие непосредственно

к руслу реки или берегу водоема. К запретным полосам лесов, защищающим нерестилища ценных промысловых рыб, относятся леса, расположенные по берегам водных объектов, являющихся местами нереста ценных промысловых рыб. Ограничения хозяйственной деятельности на землях, занятых этими лесами, касаются в основном заготовки древесины.

3. Земли противозерозионных, ластбищезащитных и почвозащитных насаждений включают в себя мелиорированные земли. В соответствии со ст. 7 Закона о мелиорации проводится агролесомелиорация - комплекс мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств защитных лесных насаждений. Агролесомелиорация проводится в виде противозерозионной мелиорации (защита земель от эрозии путем создания лесных насаждений в оврагах, балках, на песках, берегах рек и т. д.), пастбищезащитной мелиорации (защита земель от воздействий неблагоприятных явлений природного, антропогенного и техногенного происхождения путем создания защитных лесных насаждений по границам земель сельскохозяйственного назначения) и полезной мелиорации (предотвращение деградации земель пастбищ путем создания защитных лесных насаждений).

4. К иным землям, выполняющим природоохранные функции, можно отнести любые земли, которые в соответствии с федеральными законами выделяются в составе особо охраняемых территорий, если режим этих территорий призван обеспечить сохранение окружающей среды, природных комплексов и объектов.

Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством РФ, а для лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения - исполнительными органами государственной власти субъектов Федерации.

В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется до трех зон.

На территории первой зоны запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий.

На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению.

На территории третьей зоны вводится ограничение на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.

Обеспечение установленного режима санитарной (горно-санитарной) охраны осуществляется:

- 1) в первой зоне - пользователями;
- 2) во второй и третьей зонах - пользователями, землепользователями и проживающими в этих зонах гражданами.

Земли особо охраняемых природных территорий включают земли, основным целевым назначением которых является обеспечение сохранения природных комплексов, отдельных природных объектов путем полного или частичного ограничения хозяйственной деятельности на этих землях.

Основным элементом режима охраны этих территорий является ограничение или полный запрет хозяйственной деятельности.

Другой отличительной чертой правового режима земель особо охраняемых природных территорий является то, что он распространяется на смежные с этими территориями земли. В целях особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

Государственное управление и государственный контроль в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий федерального значения осуществляются Правительством РФ и специальными уполномоченными на то государственными органами РФ в области охраны окружающей природной среды. Государственное управление в области организации и функционирования территорий государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального значения осуществляется органами государственной власти субъектов РФ и специально уполномоченными на то государственными органами РФ в области охраны окружающей природной среды - Министерством природных ресурсов РФ и некоторыми иными. Управление и контроль в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий местного значения осуществляются органами местного самоуправления.

88. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

К **землям запаса** относятся все земли, не включенные в земли иных категорий либо исключаемые из их состава.

Согласно ЗК РФ землями запаса могут быть земли, одновременно отвечающие трем условиям.

Во-первых, земли должны находиться в государственной и муниципальной собственности.

Во-вторых, земли не должны быть предоставлены гражданам и юридическим лицам.

В-третьих, земли не должны использоваться до их перевода в иные категории и последующего предоставления различным лицам. По существу, к землям запаса могут относиться только те земли, которым придается резервное значение.

Земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности. К землям запаса не относятся земли, включенные в фонд перераспределения земель, правовой режим которого урегулирован в ст. 60 ЗК РФ. Земли фонда перераспределения относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Земли запаса предназначены быть резервом (запасом) для пополнения состава земель иных категорий. В этом состоит целевое назначение земель указанной категории. По данным государственного земельного учета в землях запаса, так же как и в землях других категорий, выделяют сельскохозяйственные угодья (пашня, залежь, многолетние насаждения, кормовые угодья), леса, земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли под водными объектами, земли под болотами, земли застройки, земли поддорогами, нарушенные земли, прочие земли.

Земли запаса могут быть использованы для нужд отгонного животноводства, например черные земли, т. е. земли, не покрываемые устойчивым снежным

89. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно п. 1 ст. 99 ЗК РФ к **землям историко-культурного назначения** относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
 - 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
 - 3) военных и гражданских захоронений.
- Эти земли могут использоваться только строго в соответствии с их целевым назначением.

К **объектам культурного наследия** (памятникам истории и культуры) народов РФ (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством РФ и Федеральным зако-

90. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ НЕДР

Правовой режим земель, предоставленных для использования и разработки недр, регулируется Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах», а также другими федеральными законами и законами субъектов РФ.

Согласно ст. 25.1 вышеназванного Закона земельные участки, необходимые для проведения работ, связанных с геологическим изучением и использованием недр, временно или постоянно могут отчуждаться для государственных нужд с возмещением собственникам указанных земельных участков их стоимости в соответствии с земельным законодательством.

Решение об отчуждении таких земельных участков принимается федеральными органами исполнительной власти или органами исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с разделением их полномочий.

Основанием для изъятия у собственника, владельца или арендатора земельного участка и использования его для целей недропользования является получение субъектом предпринимательской деятельности специального государственного разрешения в виде лицензии на право пользования участком недр в определенных границах.

Рекультивацией земель называется комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды.

Порядок проведения работ по рекультивации земель в настоящее время урегулирован постановлением Правительства РФ от 23 февраля 1994 г. № 140 «О рекуль-

тивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», а также принятым во исполнение данного постановления Приказом Минприроды России и Роскомзема от 22 декабря 1995 г. №52'67 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

Указанными актами устанавливается, что рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении всех видов строительных, геолого-разведочных, мелиоративных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением поверхности почвы, осуществляется за счет собственных средств юридических лиц и граждан в соответствии с утвержденными проектами рекультивации земель.

Рекультивации подлежат земли, нарушенные при:

- 1) разработке месторождений полезных ископаемых открытым или подземным способом, а также добыче торфа;
- 2) прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, испытательных, эксплуатационных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова и др.

Юридическим и физическим лицам, проводящим работы по добыче полезных ископаемых, следует обеспечивать сохранность залежей торфа или осуществлять в установленном порядке их разработку и использование для повышения плодородия почв, если проводимые работы могут привести к порче и уничтожению торфа.

ном от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

Запрещение и ограничение хозяйственной деятельности при использовании земель историко-культурного назначения устанавливаются в основном в соответствии с требованиями ГСК и Закона об охране и использовании памятников истории и культуры. Статьи 34-35 указанного Закона в целях обеспечения охраны памятников истории и культуры предусматривают установление охранных зон, в которых запрещается производство земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без специального разрешения. Зоны охраны памятников истории и культуры устанавливаются как в поселениях, так и на иных территориях. В пределах этих зон запрещается и ограничивается хозяйственная и иная деятельность, причиняющая вред объектам историко-культурного наследия. Границы зон охраны памятников истории и культуры определяются в градостроительной документации.

покровом и потому удобные для пастбы скота в зимнее время. Отнесение земель к землям запаса не исключает их использования, но данное использование будет специфичным. В состав земель запаса могут быть также включены при определенных условиях иные земельные участки, например в случаях консервации согласно п. 3 ст. 14 ЗК РФ.

Земли запаса используются только при условии, если они не предоставлены гражданам и юридическим лицам. У граждан и юридических лиц могут возникнуть права на земельные участки, находящиеся на землях запаса, только после перевода этих земель в другую категорию.

В соответствии с ФЗ от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» земли запаса должны быть отнесены к федеральной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальной собственности.

В ст. 3-5 вышеуказанного Закона предусматривается, что на землях запаса может располагаться недвижимое имущество. Этим недвижимым имуществом могут быть как природные объекты, так и объекты искусственного происхождения.

Федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность на земли запаса предлагается определять исходя из того, в чей собственности находятся или находились объекты, расположенные на этих землях.

В п. 2 ст. 103 ЗК РФ запрещается использовать земли запаса до перевода их в другую категорию земель. Однако для использования земель в целях прогона скота, охоты и некоторых иных нужд предоставления земельных участков конкретным гражданам и юридическим лицам не требуется.