

Г.В. Романова

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Курс лекций для бакалавров

НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:

1. Дипломы, курсовые, чертежи...
2. Диссертации и научные работы.
3. Школьные задания.

Онлайн-консультации.

ЛЮБАЯ тематика,
в том числе ТЕХНИКА.

Приглашаем авторов.

УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ:
полные тексты в электронной библиотеке
www.учебники.информ2000.рф.

ЮСТИЦИЯ

Москва
2016

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

УДК 342.55

ББК 6

Р69

Подборка уникальной информации по экономике и менеджменту.

- для самообразования топ-менеджеров;
- для повышения квалификации преподавателей;
- для рефератов и контрольных.

Рекламируйте бизнес через собственный сайт

Рейтинг дипломных и курсовых работ

Дистанционные курсы по созданию сайтов

Романова Г.В.

Р69

Земельное право : курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. — М. : ЮСТИЦИЯ, 2016. — 190 с.

ISBN 978-5-4365-0717-0

DOI 10.15216/978-5-4365-0717-0

В системе подготовки бакалавриата существенное место занимает изучение дисциплины «Земельное право». Основной задачей преподавания курса является подготовка высококвалифицированных специалистов в области земельно-имущественных отношений, владеющих теорией в области земельного права, а также выработка у них умений применения земельного законодательства в профессиональной деятельности.

Настоящее учебное пособие представляет собой краткий курс лекций по Земельному праву России, отражающий содержание основных институтов общей и особенной части земельного права.

Рекомендуется студентам, магистрам, аспирантам и слушателям, изучающим российское земельное право.

Подготовлено на кафедре государственно-правовых дисциплин юридического института ГАОУ ВО МГПУ.

УДК 342.55

ББК 6

ISBN 978-5-4365-0717-0

© Романова Г.В., 2016

© ООО «ЮСТИЦИЯ», 2016

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

Содержание

Лекция 1. Предмет, метод, система и принципы земельного права	4
Лекция 2. Источники земельного права	13
Лекция 3. Право собственности и другие вещные права на землю	15
Лекция 4. Договоры с земельными участками	31
Лекция 5. Управление в сфере использования и охраны земель	50
Лекция 6. Плата за землю	70
Лекция 7. Правовая охрана земель	81
Лекция 8. Ответственность за нарушение земельного законодательства	91
Лекция 9. Земли сельскохозяйственного назначения	97
Лекция 10. Земли населенных пунктов	109
Лекция 11. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	119
Лекция 12. Земли особо охраняемых природных территорий и объектов	149
Лекция 13. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса	159
Список используемой и рекомендуемой литературы	165
Тесты для самопроверки	172

Лекция 1. Предмет, метод, система и принципы земельного права

Земельное право представляет собой отрасль российского права, регулирующая общественные отношения, связанные с предоставлением, приобретением, использованием и охраной земельных участков.

Отношения, регулируемые земельным законодательством, подразделяются на три группы:

1. Отношения по предоставлению земельных участков.
2. Отношения по использованию земельных участков, в свою очередь, подразделяются на отношения по использованию земельных участков в качестве средства производства и отношения по использованию участков для строительства.
3. Охрана земельных участков предполагает защиту земельных участков от двух видов негативного воздействия: антропогенного и природного¹.

Согласно статье 3 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) **земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).**

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии со статьей 5 ЗК РФ субъектами земельных правоотношений являются: граждане и юридические лица; Российская Федерация и субъекты Российской Федерации; муниципальные образования.

Российская Федерация и субъекты Российской Федерации могут выступать участниками земельных правоотношений, прежде всего, в тех случаях, когда речь идет о реализации ими своих правомочий как собственников земли (ст. 9-10 ЗК РФ), поскольку земли могут находиться в федеральной собственности и в собственности субъектов Российской Федерации. Органы государственной власти выступают субъек-

¹ См. подробнее: Земельное право: Учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов и др. – М.: Частное право, 2010. 344с.

ектами правоотношений обычно в сфере управления рациональным использованием и охраной земель, находящихся как в публичной (государственной и муниципальной), так и в частной собственности, а также в сфере охранительных земельных правоотношений.

Земли могут находиться в собственности муниципальных образований, т.е. быть объектами муниципальной собственности, поэтому органы местного самоуправления также выступают в качестве субъектов земельных отношений. Данные органы наделены полномочиями в сфере регулирования земельных отношений (ст. 11 ЗК РФ), поэтому также могут быть субъектами земельных отношений в сфере управления использованием и охраной земель.

В соответствии со статьями 124-125 ГК РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в имущественных отношениях на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами. От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти, от имени муниципальных образований – органы местного самоуправления.

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что **муниципальное образование – это городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.**

Юридические лица могут обладать земельной правоспособностью, т.е. правом на получение земельного участка для использования его в целях, предусмотренных законодательством. Правоспособность юридического лица в сфере земельных отношений возникает в момент его создания и прекращается в момент завершения его ликвидации. По общему правилу, юридические лица становятся участниками земельных правоотношений с момента реального наделения их земельными участками, возникновения у них конкретных прав на землю. Юридические лица, созданные гражданами, вправе иметь в собственности земельные участки либо использовать землю на иных титулах. Законодательство не устанавливает особенностей содержания прав юридических лиц на земельные участки в зависимости от вида его организационно-правовой формы¹.

¹ См.: Крассов О.И. Земельное право современной России: Уч. пособие. – М: Дело, 2003.

Граждане как субъекты земельных правоотношений должны обладать: а) правоспособностью, т.е. способностью приобретать права и нести обязанности (возникает с момента рождения и прекращается смертью); б) имя и место жительства; в) дееспособностью, т.е. способностью своими действиями приобретать и осуществлять права, создавать для себя обязанности и исполнять их (возникает по достижении 18-летнего возраста, исключение: эмансипация).

Действующее законодательство не устанавливает ограничений по субъектам земельных отношений. Однако пунктом 3 статьи 15 ЗК РФ установлено, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ, и на иных установленных особо охраняемых территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

В настоящее время перечень приграничных территорий не установлен, в соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЗК РФ) не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам. Иностранные государства не рассматриваются российским земельным законодательством в качестве субъектов земельных отношений. Однако в соответствии с Венской конвенцией о дипломатических сношениях от 18.04.1961 на государство пребывания возложена обязанность оказать содействие аккредитуемому государству в приобретении на своей территории, согласно своим законам, помещений, необходимых для его представительства. Данное положение международного публичного права можно проиллюстрировать не только международными правовыми актами, но и российскими.

Распоряжением Правительства РФ от 02.10.2006 № 1361-р предусматривается предоставление Германской стороне в аренду на 99 лет для использования Посольством Федеративной Республики Германия в Российской Федерации здания и строений, а также занятого ими земельного участка с установлением арендной платы за пользование этой недвижимостью в размере 1 рубль (один рубль) в год.

Возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам на определенных условиях приобретать в собственность, а именно владеть, пользоваться

и распоряжаться земельными участками регламентируется действующим законодательством¹. Так, Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель), в статье 3 закрепляет, что иностранные граждане, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В соответствии со статьей 6 ЗК РФ объектами земельных правоотношений являются: земля, как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков.

Общим объектом земельных правоотношений является земля как определенная часть земельной поверхности. Это определенная территория – пространственная сфера деятельности использующего ее лица. На ней могут возводиться здания, строения и сооружения. Земля также может использоваться как средство производства для выращивания плодовых деревьев, кустарников, леса и других растений.

Непосредственным объектом земельных правоотношений является земельный участок, границы которого описаны и удостоверены в установленном законом порядке. Для того чтобы земельный участок был признан объектом земельных отношений, он должен быть индивидуально определен, т.е. должны быть определены его размер, границы и местоположение в кадастровом плане в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Законом о кадастре).

Согласно статье 7 Закона о кадастре описание местоположения границ земельного участка является уникальной характеристикой объекта недвижимости, включаемой в государственный кадастр объектов недвижимости.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является такой участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует после раздела самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав другой категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

¹ См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы».

Согласно статье 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

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

Предмет правового регулирования, его границы могут быть уточнены с помощью метода, присущего той или иной отрасли права. *Методом земельного права* является совокупность юридических приемов и способов воздействия на участников земельно-имущественных отношений.

Методы земельного права, с помощью которых регулируются земельные правоотношения в Российской Федерации, представлены двумя вариантами – это административно-правовой метод (метод власти и подчинения) и гражданско-правовой метод (метод дозволения). **Императивный метод – это метод воздействия посредством обязательных к исполнению предписаний и запретов.** Метод императивных предписаний, по существу является не отраслевым, а общеправовым методом. Он свойственен любой отрасли права. **Диспозитивный метод – это метод определения пределов поведения участников земельных отношений, предоставляющий им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в установленных пределах.**

Система земельного права – это совокупность правовых институтов, каждый из которых состоит из группы юридических норм, регулирующих однородные земельно-имущественные отношения, обладающие единством.

Систему земельного права составляют общая и особенная части. *Общая часть земельного права* включает общие правила и нормы правового регулирования земельных отношений по использованию и охране земель. Институтами общей части земельного права являются: право собственности и иные вещные права на землю; права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков; управление в сфере использования и охраны земель; правовая охрана земель; правовое регулирование платы за землю; ответственность за нарушение земельного законодательства.

Особенная часть земельного права изучает особенности использования и правовой режим отдельных категорий земель в зависимости от их целевого назначения. Институтами особенной части земельного права являются: правовой режим земель сельскохозяйственного назначения; правовой режим земель населенных пунктов; правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности, земли иного специального назначения; правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов; правовой режим земель лесного фонда; правовой режим земель водного фонда; правовой режим земель запаса.

Принципы земельного права – это основополагающие начала, которыми руководствуются участники земельных правоотношений.

Основные правовые принципы сформулированы в статье 1 ЗК РФ, а изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) *Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека*, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю (ст. 9, п.п. 3 п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 42, п. 4 ст. 42 ЗК РФ).

2) *Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества*, согласно которому владение, пользование и распоряже-

ние земель осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

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

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

5) *Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов*, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 4 ст. 35 ЗК РФ, ст. 273 ГК РФ)¹.

6) *Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий*, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами (подробнее: главы 17, 18 ЗК РФ, Закон

¹ См.: Романова Г.В. Приобретение права собственности на земельные участки собственниками расположенных на них зданий, строений и сооружений // Вестник МГПУ. Серия «Юридические науки». 2012. № 2 (10).

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

об обороте земель, Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (далее – ЛК РФ), Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»).

7) *Платность использования земли*, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подробнее гл. 10 ЗК РФ, гл. 31 Налоговый кодекс РФ (ч. 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ).

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

9) *Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований*, согласно которому, правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами.

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

11) *Сочетание интересов общества и законных интересов граждан*, согласно которому 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.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель.

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

Земельные отношения являются сложными отношениями, поскольку они могут регулироваться нормами как земельного, так и гражданского законодательства, а нормы административного права применяются к тем земельным отношениям, участники которых находятся в положении власти и подчинения¹. Взаимосвязь земельного права с гражданским и административным правом вызвана сходством предмета правового регулирования данных отраслей права.

Как известно, предметом гражданского права являются имущественные и личные неимущественные отношения (ст. 2 ГК РФ), а предметом административного права управленческие отношения. Предметом же земельного права являются земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений по использованию и охране земельного фонда Российской Федерации.

Особенность предмета земельного права состоит в том, что с одной стороны, земельные имущественные отношения могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений привлекается метод административного права с его властными предписаниями о порядке ведения земельного кадастра, регистрации земельных участков, а также об особом режиме их использования и т.д.

Общей сферой правового регулирования земельного и гражданского законодательства являются вопросы права собственности на землю, иных вещных прав на земельные участки, оборотоспособности земельных участков, в незначительной степени договоров с земельными участками и гражданско-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства.

Проблема соотношения гражданского и земельного права исследовалась учеными-юристами и ими сделаны выводы о том, что гражданское и земельное право соотносятся как общее и специальное. Нормы гражданского права применяются в тех случаях, когда соответствующая норма отсутствует в земельном законодательстве и при коллизии норм этих отраслей права используется норма земельного законодательства.

¹ Романова Г.В. Значение земельной реформы 1990-х годов для России. // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Юридические науки». 2013. № 1(11). С. 102-108.

Лекция 2. Источники земельного права

Источниками земельного права признаются внешние формы выражения правотворческой деятельности государства, в которых закрепляются, формулируются правила поведения, обязательные для исполнения.

Источники земельного права – это нормативные правовые акты, принятые органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их полномочий, нормы которых направлены на регулирование земельно-имущественных отношений.

Иерархия земельно-правовых нормативных актов представляет собой следующие уровни:

1. *Международно-правовые договоры*, подписанные Российской Федерацией, содержащие земельно-правовые нормы. Например, договор СССР с Финляндской Республикой о передаче ей в аренду на 50 лет советской части Сайменского канала на Корейском перешейке и острова Малый Высоцкий.

2. *Конституция РФ* (стст. 1, 5, 9, 12, 36, 42, 57, 58, 65, 66, 67, 69, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 102, 130, 131, 132, 133).

3. *Федеральные конституционные законы* принимаются по вопросам, предусмотренным Конституцией РФ. Например, Федеральный конституционный закон от 17.12.1997 № 2-ФКЗ (ред. от 07.05.2013) «О Правительстве Российской Федерации».

4. *Федеральные законы*. Например, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав), Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и др.

5. *Указы Президента РФ*. Например, Указ Президента РФ от 14.02.1996 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»; Указ Президента РФ от 26.11.1997 № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды»; Указ от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собст-

венность земельных участков под этими объектами»; Указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации» и др. Начиная с 2002 года указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения, принимаются редко и касаются, как правило, признания утратившими силу принятых ранее указов либо внесения в них изменений.

6. *Постановления Правительства РФ.* Например, Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре», и др.

7. *Нормативные акты органов исполнительной власти Российской Федерации* – это подзаконные акты, принимаемые федеральными министерствами, службами и агентствами в форме приказов, инструкций, правил и др. Например, Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 № 843 «О создании межведомственной рабочей группы по вопросам подготовки предложений о совершенствовании регулирования земельных отношений и градостроительного регулирования».

8. *Законы и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.* Статья 72 Конституции РФ относит земельное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов. В соответствии со статьей 75 Конституции РФ, субъекты Российской Федерации вправе принимать свои законы и иные нормативно-правовые акты. Например, Законы г. Москвы: от 26.05.2004 № 35 «Об особенностях использования земельных участков в целях сохранения научно-промышленного потенциала города Москвы»; от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге»; от 21.03.2007 № 8 «О Перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы»; от 04.07.2007 № 31 «О городских почвах»; от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» и др.

9. *Нормативные акты органов местного самоуправления.* Например, Распоряжение префектуры САО г. Москвы от 08.04.2010 № 1993 «О предоставлении региональной общественной организации «Московский городской союз автомобилистов» в аренду земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Базовская, вл. 4 (Северный административный округ города Москвы)» и др.

Лекция 3. Право собственности и другие вещные права на землю

Возникновение, прекращение и ограничение прав на землю. Для возникновения на земельные участки прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, обладателей сервитутов необходимо наличие определенных обстоятельств, указанных в законе.

Согласно статье 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством. В соответствии со статьей 8 ГК РФ права земельные участки возникают: из договоров и иных сделок; из актов государственных органов и органов местного самоуправления; из судебного решения; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (приватизация, приобретательная давность), и подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав.

Особое место в иерархии оснований возникновения прав на землю занимают административные акты органов государственной власти и органов местного самоуправления. В отличие от действий (бездействий) граждан и юридических лиц, акт государственных органов и органа местного самоуправления является властным актом¹.

Общие вопросы, связанные с приобретением прав граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства предоставляются в собственность граждан и юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в порядке, предусмотренном статьями 25-26 ЗК РФ.

Одним из наиболее распространенных оснований приобретения в частную собственность земельных участков, допускаемым законом является приватизация. В силу часть 1 статьи 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации, муници-

¹ См.: Романова Г.В. Содержание права собственности на земельные участки: Монография.– М.: Юрист, 2011. – 184 с.

пальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц (ст. 1 Федерального закона 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ и иными федеральными законами. Так, перечень норм, предусматривающих порядок реализации перечисленных выше положений, установлен Законом «О введении в действие ЗК РФ».

Процедура приобретения прав на земельный участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности, собственниками строений или сооружений, расположенных на указанном земельном участке, урегулирована статьей 36 ЗК РФ.

Основания прекращения прав на земельные участки: договор (ст. 37 ЗК РФ); акт органа государственной власти или местного самоуправления (ст. 49; ст. 51 ЗК РФ); решение суда (ст. 50 ЗК РФ); смерть собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца и арендатора земельного участка; истечение срока договора аренды земельного участка (исключение: если срок договора аренды не возобновляется); добровольный отказ от земельного участка.

Ограничения прав лиц, использующих земельные участки – это установление в административном порядке запретов на выполнение отдельных видов хозяйственной деятельности и использование земли, либо требований воздержаться от совершения определенных действий, содержащихся в соответствующих нормативных правовых актах.

Цели ограничения прав лиц на земельные участки в интересах их охраны заключаются в обеспечении рационального и эффективного использования земель и охраны всей окружающей среды. ЗК РФ в главе 17 выделяет земли, основное целевое назначение которых связано с охраной окружающей среды: земли природоохранного, заповедного, оздоровительного назначения. Вокруг этих земель устанавливаются охранные зоны и округа санитарной защиты. Режим хозяйственной деятельности в этих зонах ограничивает право по использованию земель, которые объявлены особо охраняемыми территориями в интересах обеспечения сохранности земель и их природных комплексов.

Ограничения прав на землю в интересах ее охраны подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Законом о государственной регистрации прав. Ограничения прав на землю могут быть обжалованы в судебном порядке (гл. 9 ЗК РФ).

Земельным законодательством могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных законом.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда бессрочно или на определенный срок и сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Право собственности на землю. **Право собственности на землю – это урегулированные нормами гражданского и земельного права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, без вмешательства в хозяйственную деятельность субъекта третьих лиц, но с участием органов государственной власти и местного самоуправления.**

Формы собственности на землю:

1. Собственность на землю граждан и юридических лиц.
2. Государственная собственность на землю.
3. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю.
4. Собственность на землю субъектов Российской Федерации.
5. Муниципальная собственность на землю.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки – это право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом (ст. 15 ЗК РФ).

Особенности права частной собственности на земельные участки:

1) данное право имеет ярко выраженный аграрный характер, так как большинство земельных участков предоставленные в собственность граждан и юридических лиц – сельхозпроизводителей;

2) доминирующим субъектом данного права выступают граждане, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и личное подсобное хозяйство;

3) при совершении сделок с земельными участками должно сохраняться их целевое назначение в соответствии с разрешенным использованием.

Виды частной собственности на землю:

1) индивидуальная (личная) собственность, когда земельный участок предоставляется для ведения садоводства, огородничества, дачного и личного подсобного хозяйства, а также для индивидуального жилищного строительства.

2) общая собственность (общая совместная и общая долевая).

Земельные участки, как правило, находятся в *общей собственности* у супругов, если договором между ними не установлено иное (ст. 256 ГК РФ, ст. 35 СК РФ), собственность крестьянских (фермерских) хозяйств (ст. 257 ГК РФ). В *общей долевой совместной собственности* земельный участок может находиться в собственности юридических лиц (СНТ, ДНТ, ТСЖ, ГСК и др.).

К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований (ст. 16 ЗК РФ). Субъектами государственной собственности на землю являются органы государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ.

В соответствии со статьей 214 ГК РФ государственная собственность – это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъектов Российской Федерации). Субъектами права государственной собственности являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа.

Федеральная собственность (федеральные земли). К ним относятся, прежде всего, земли, занятые объектами, отнесенными исключительно к федеральной собственности, а также иные земли, необходимые для осуществления задач федерального значения (ст. 17 ЗК РФ).

В состав федеральных земель входят:

- земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственной границы РФ;

- земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности и др.;

- земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы и др.;

- земельные участки Российской академии наук, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения и др.

Собственность субъектов Российской Федерации. К ней относятся земли в пределах их административно-территориальной границы, за исключением федеральных, муниципальных и частных земель (ст. 18 ЗК РФ).

Муниципальная собственность на землю – это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований (ст. 19 ЗК РФ).

К данному виду собственности могут относиться земли, занятые объектами муниципальной собственности, а также земли, необходимые для непосредственного осуществления коммунального обслуживания населения, находящегося на соответствующей территории района, города и др.

Право собственности является наиболее полным по содержанию вещным правом. В отличие от права собственности, вещные права лиц, не являющихся собственниками, представляют собой права на чужую вещь.

Вещные права на земельные участки. Вещные права – это особая разновидность гражданских (имущественных) прав, выделяемая наряду с правами обязательственными и исключительными¹.

Действующее российское законодательство не рассматривает право собственности на землю единственным видом законного владения и пользования².

¹ См.: Суханов Е.А. Право собственности в Гражданском кодексе РФ // Закон. 1995. № 11. С. 23.

² Чубуков Г.В. Земельное право России: учебник для студентов ВУЗов, обучающихся по специальности «Юриспруденция». – М.: Издательство г-на Тихомирова М.Ю., 2002. – С. 63.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков – это более узкие по объему и содержанию права землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по сравнению с правом собственности, т.к. субъекты вещных прав владеют и пользуются чужим имуществом в меньшем объеме, чем собственники, и только в определенном направлении и целях.

Согласно статье 216 ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ); сервитуты (274-277 ГК РФ); право хозяйственного ведения имуществом (298 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (296 ГК РФ).

Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками
Изначально право постоянного (бессрочного) пользования предоставлялось только юридическим лицам. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставлялись государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки на данном праве не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ от 25 октября 2001 г., сохраняется. Землепользователи не вправе совершать сделок с земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ).

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право однократно бесплатно приобрести их в собственность. На граждан, в отличие от юридических лиц, законом не возлагается обязанность перерегистрировать свое право.

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 ЗК РФ.

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположе-

ны линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года. Выбор конкретного титула (собственность или аренда) остается за правообладателем независимо от мнения публичного органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком.

С 1 января 2013 года вступила в действие статья 7.34 КоАП РФ, устанавливающая ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность – влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Согласно правилам статьи 39.9 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

- 1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;
- 2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;
- 3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено статьями 39.10 и 39.20 ЗК РФ.

Пожизненное наследуемое владение земельными участками. Действующее законодательство отказалось от данного права по результатам приватизации земель гражданами и юридическими лицами. В настоящее время предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается.

Впервые институт пожизненного наследуемого владения земельными участками был закреплен в Основах законодательства «О земле СССР». При их принятии депутатами Верховного Совета СССР не был воспринят институт собственности на землю, а право пожизненного наследуемого владения рассматривалось как право ограниченной собственности на землю.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускалось, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводилась на основании свидетельства о праве на наследство и в соответствии с Законом о регистрации прав¹.

Оформление в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивалось Законом о дачной амнистии².

Так, граждане и юридические лица должны были подать заявления о предоставлении земельного участка на праве собственности или на праве аренды, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 28 и 29 ЗК РФ.

¹ См. подробнее: Романова Г.В. Государственная регистрация прав на земельные участки: проблемы и пути их решения // Вестник МГПУ. Серия «Юридические науки». 2010. № 1(5).

² Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, установлен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения»:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица, а также копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя; копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4) кадастровый паспорт;

5) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для вы-

дачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения уполномоченного исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка в порядке, установленном Законом о кадастре. При этом местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом: фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства; красных линий; местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии); естественных границ земельного участка.

В течение 30 дней со дня поступления вышеуказанного заявления уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности или аренды.

В течение 30 дней с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Аренда земельных участков (ст. 22 ЗК РФ) будет рассмотрена ниже, в лекции «Договоры с земельными участками».

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23 ЗК РФ). Как вещное право сервитута возникли еще в Древнем Риме в условиях частной собственности на землю и отражают необходимость в постоянном пользовании чужим, обычно соседним, земельным участком для прохода, проезда, прогона скота, прокладки линий связи и их последующего обслуживания и т.д. Холмистая сельская местность при дефиците воды требовала ограничить собственнические правомочия мелких землевладельцев в пользу соседей. Сельские повинности были связаны с правом прохода, проезда, перевозки грузов, проведения воды через чужую землю. Сервитуты устанавливаются в тех случаях, когда на земельных участках, обремененных правами других лиц, находятся различные инженерные коммуникации, это могут быть трубопроводы, линии связи, линии электропере-

дачи. Для их обслуживания организация, занимающаяся их эксплуатацией, должна иметь возможность свободного прохода и проезда по земельным участкам без каких либо препятствий.

Действующее российское законодательство различает частный и публичный сервитуты. *Частный сервитут* устанавливается в соответствии с гражданским законодательством (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Согласно пункту 1 статьи 274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению сторон (между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка) и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Если соглашение об установлении или условиях сервитута не достигнуто, то спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Он не может быть самостоятельным предметом сделок (купли-продажи, залога).

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может пользоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммуникаций, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых¹ и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведение дренажных работ на земельном участке;

- забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок;

- сенокоса или пастьбы скота на земельном участке;

- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки в установленном порядке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе.

В настоящее время возможно применение по аналогии лесного, водного и градостроительного законодательства, которое детально определяют порядок возникновения соответствующих сервитутов. Но в условиях формирования объектов недвижимости, существует иная практика, когда сервитуты устанавливаются на основании решения компетентных органов о предоставлении земельного участка или переоформлении прав на него.

Лица, использующие земельные участки на правах сервитута не только не в праве распоряжаться ими, но и имеют ограниченный полномочия при использовании земли. Как правило, их права ограничены возможностью прохода и проезда по земельным участкам.

Безвозмездное срочное пользование земельным участком (ст. 24 ЗК РФ). В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела;

- находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

¹ Межевые знаки – это обозначения, которые размещаются на всех поворотных точках границ земельного участка.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Лица, использующие земельные участки в виде служебных наделов, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- не допускать загрязнения, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ и другими федеральными законами.

В соответствии со статье 39.10 ЗК РФ договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

ной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1) лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ на срок до одного года;

2) в виде служебных наделов работникам организаций в случаях, указанных в пункте 2 статьи 24 ЗК РФ, на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

4) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

5) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

6) гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем пять лет;

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством РФ порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;

11) некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем пять лет;

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;

14) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта;

15) некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных феде-

ральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства;

16) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъяттого земельного участка на срок, установленный настоящим пунктом в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

17) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Срок безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Лекция 4. Договоры с земельными участками

Дискуссионными являются практически все вопросы, связанные с недвижимостью, начиная с определения понятия недвижимости, заканчивая проблемами государственной регистрации перехода прав на недвижимость и договоров, связанных с недвижимостью.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать право собственности на недвижимое имущество и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства.

Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус¹.

Договор купли-продажи земельных участков. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК РФ)².

Договор купли-продажи земельного участка регулируется правилами параграфа 7 главы 30 ГК РФ и статьи 37 ЗК РФ.

¹ См.: Романова Г.В. Правовое регулирование оборота недвижимости в России // Вестник МГПУ. Серия «Юридические науки». 2014. № 1 (13).

² См.: Гражданское право: В 4 т. Обязательственное право: Учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / Отв. ред. – Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2005. Том 3. С. 367.

Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, двусторонним, взаимным. Возмездность определяется как основание исполнения обязательства по передачи товара и получение встречного удовлетворения в виде покупной цены¹. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как взаимный².

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

Предмет договора купли-продажи является существенным условием договора и представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых должна воздержаться) обязанная сторона).

Предмет договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и, соответственно, действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены³.

В договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке (абз. 1 ст. 554 ГК РФ).

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

¹ См.: Гражданское право: Учебник. В 2 т. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Пбююл Л.В. Рожников, 2000. Т. 2. С. 6.

² Там же.

³ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. С. 22.

они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц¹.

Требования к *форме* договора купли-продажи земельного участка установлены статьей 550 ГК РФ: договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.

Применительно к данному договору законодательно закреплена только один способ его заключения – путем составления единого документа (такой договор не может быть заключен путем обмена документами по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами)².

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

Согласно пункту 1 статьи 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

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

¹ См.: Письмо Роскомзема от 09.11.1994 по делу № 2-12/1749 «Пояснения к техническим требованиям к плану участка».

² См.: *Галиновская Е.А.* Купля-продажа земли и другие сделки. – М.: Норма, 1998. С. 71.

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

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

Если земельный участок продается под застройку, то продавец обязан передать данные государственной экспертизы градостроительной документации (ст. 29 ГрадРФ¹). При отсутствии этих данных в договоре условия о земельном участке, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (абз. 2 ст. 554 ГК РФ).

Продавец обязан передать покупателю пакет документов на земельный участок, соответствующий требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет². Передача земельного участка покупателю осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами, где должны быть указаны данные о земельном

¹ См.: Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

² См.: Приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. № 48. С. 75.

участке, в порядке предусмотренным законодательством о государственном земельном кадастре, о землеустройстве¹.

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

В случае передачи продавцом покупателю земельного участка, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ).

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

Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений с третьими лицами. Став собственником земельного участка, граждане могут их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять или добровольно отказаться от него.

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

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

¹ См.: Приказ Роскомзема от 02.06.1993 № 1-16/770 «Об утверждении примерной формы Типового договора купли-продажи (купчей) земельного участка».

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

Согласно пункту 2 статьи 552 ГК РФ, если земельный участок является собственностью продавца строения, то в договоре купли-продажи определяется вид прав на земельный участок. Если в договоре купли-продажи не определен вид прав на земельный участок, у владельца строения возникает право собственности, но только на ту часть земельного участка, которая необходима для эксплуатации строения.

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

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

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

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

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

Предмет договора является существенным условием договора аренды, в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового

договора¹. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным, а соответствующий договор не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям статьи 607 ГК РФ². Земельный участок должен быть определен в натуре, а его границы и размеры должны быть отражены в плане³, который хранится в управлении землепользованием при местной администрации.

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

Срок владения и пользования арендатором, сданным внаем имуществом, всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма)⁴. Договор аренды заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Однако стороны могут просто не указать какой-либо срок. При этом считаем правильным утверждение, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме⁵, дабы гарантировать защиту прав и законных интересов арендодателя и арендатора.

Согласно пункту 3 статьи 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Однако договором можно установить срок аренды в 150 и более лет.

¹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. С. 445.

² См.: Витрянский В.В. Договор аренды // Закон. 2000. № 11. С. 22.

³ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.08.2005 по делу № КГ-А40/7974-05.

⁴ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. С. 449.

⁵ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общее положение. – М.: Статус, 1997. С. 443.

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

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

Договоры аренды, заключенные на срок не более 1 года, не проходят государственную регистрацию. Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Если договором аренды срок его действия установлен более одного года, сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается не заключенным.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет, арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу. Согласие собственника земельного участка необязательно, но арендатор обязан его уведомить (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, и расположенного в границах земель зарезервированных для государственных и муниципальных нужд заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования земель (п. 3.1 ст. 22 ЗК РФ). Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ). При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового дого-

вора аренды (п. 3 ст. 22 ЗК РФ). В том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5 ст. 9 Закона об обороте земель). Если по истечении срока аренды арендодатель возражает против дальнейшего использования земельного участка арендатором, но письменные предупреждения о его освобождении не направлялись арендатору, то суд вправе признать арендные отношения как возобновленные на тех, же условиях на неопределенный срок.

Срок договора аренды влияет как на объем правомочий арендатора по распоряжению земельными участками и правом аренды, так и на возможность срочного расторжения договора.

Требования к *форме* договора сводятся к тому, что согласно пункту 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав (ст. 164 ГК РФ). Если срок договора аренды земельного участка равен одному году или превышает его, то такой договор требует регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. В соответствии с пунктом 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Закона о регистрации прав, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которые в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, строения, сооружения¹.

В соответствии со статьей 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельный участок; часть земельного участка.

¹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. С. 463.

Согласно пункту 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При оформлении земельного участка в собственность или аренду особенно важно определить с полномочным органом, к чьей компетенции относится распоряжение землей.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению¹. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ).

Передаче подлежат не только права на земельный участок, занятый объектами недвижимости, но и на ту его часть, которая необходима для использования здания или иного сооружения. Не случайно законодательство закрепляет такое положение, так как пользование недвижимостью отдельно от земельного участка невозможно.

Цена договора (арендная плата), по общему правилу, установленному ГК РФ, не относятся к существенным условиям договора аренды. Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

В соответствии с частью 3 пункта 3 статьи 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Однако стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

¹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 455.

В соответствии со статьей 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли (п. 13 ст. 13 Закона о введении ЗК РФ). Земельное законодательство устанавливает, что размер арендной платы определяется договором. Однако размер арендной платы не должна зависеть от экономически неоправданной индексации ставок земельного налога, а также от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, а должна устанавливаться в виде стабильных платежей и рассчитываться за единицу земельной площади исходя из реальной стоимости земельного участка в расчете на один год.

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

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

Арендные отношения возникают из договора между арендодателем и арендатором. Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). *Арендаторы* земельного участка – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (п. 3 ст. 5 ЗК РФ).

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды – одна из разновидностей договоров по передаче имущества

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

ва в пользование¹. Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью².

Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли³. На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах (ст. 100 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка имеет право:

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

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

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

4) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии

¹ См.: Гражданское право. Т. 2: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Пбюл Л.В. Рожников, 2000. С. 142.

² См.: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3. С. 17.

³ См.: Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. 2003. № 8. С. 29.

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

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

Арендатор земельного участка обязан:

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

2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

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

4) своевременно производить платежи за землю;

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

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

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

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

Согласно пункту 5 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного уча-

стка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

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

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

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

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрены статьей 39.8 ЗК РФ.

Договор залога (ипотеки) земельных участков. Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Согласно статье 8 Закона об ипотеке залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае не исполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (ст. 334 ГК РФ).

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В соответствии с пунктом 1 ста-

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

ты 339 ГК РФ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме (п. 2 ст. 339 ГК РФ).

Статья 9 Закона об ипотеке в качестве существенных условий договора указывает предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона об ипотеке, предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Если предметом ипотеки является земельный участок, то в договоре должны быть указаны: его местоположение, кадастровый номер, размещенные на нем объекты недвижимости, площадь участка, целевое назначение земельного участка. Если предметом ипотеки является объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства¹.

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

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

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

¹ См.: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Хозяйство и право. 2005. № 4. С. 11.

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

Статья 340 ГК РФ и Закон об ипотеке устанавливают правила залога недвижимого имущества. Согласно пункту 1 статьи 64 Закона об ипотеке и пункту 4 статьи 340 ГК РФ, если договором не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка (п. 3 ст. 340 ГК РФ).

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

Залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью.

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

Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение – и права покупателя на земельный участок, должны определяться, исходя из статьи 37 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками¹.

¹ См.: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 1996. № 9. С. 35; 2001. № 1. С. 57.

В соответствии со статьей 62 Закона об ипотеке земельные доли могут передаваться в залог только в тех случаях, когда они индивидуально определены. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка. В соответствии с пунктом 4 статьи 340 ГК РФ при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. В свою очередь пунктом 4 статьи 64 Закона об ипотеке установлено, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, то при ипотеке земельного участка право залога распространяется, если иное не установлено законом.

Договор мены земельного участка. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), если это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ и существу мены. К договору мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности применяются специальные нормы, предусмотренные главой V.2 ЗК РФ.

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

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

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

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

В соответствии со статьей 39.22 ЗК РФ здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены.

В случае, если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов.

Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков.

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

Согласно статье 568 ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

По правилам пункта 5 статьи 568 ГК РФ при заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной.

В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств, предусмотренные статьей 328 ГК РФ (ст. 569 ГК РФ).

Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ).

Сторона, у которой третьим лицом изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе при наличии оснований, предусмотренных статьей 461 ГК РФ, потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

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

Лекция 5. Управление в сфере использования и охраны земель

Органы государственного управления земельным фондом России и их функции. Государственным органам принадлежит ведущая роль в управлении земельным фондом России, т.к. они организуют и осуществляют контроль за проведением землеустройства, ведением земельного кадастра и мониторинга земель, а также осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель на территории Российской Федерации.

В соответствии с Указом Президента РФ от 21.05.2012 № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации» органы государственного управления, в том числе в сфере использования и охраны земель подразделяются на:

I. Федеральные министерства, федеральные службы и федеральные агентства, руководство деятельностью которых осуществляет Президент РФ, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам (МВД РФ, МЧС России, Минобороны РФ).

II. Федеральные министерства, руководство деятельностью которых осуществляет Правительство РФ, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам: Министерство здравоохранения РФ, Федеральная служба по надзору в сфере здравоохранения; Министерство природных ресурсов и экологии РФ, Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральное агентство водных ресурсов, Федеральное агентство лесного хозяйства, Федеральное агентство по недропользованию; Министерство сельского хозяйства РФ, Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору, Федеральное агентство по рыболовству; Министерство экономического развития РФ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

III. Федеральные службы и федеральные агентства, руководство деятельностью которых осуществляет Правительство РФ: Федеральная антимонопольная служба, Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральное космическое агентство.

Перечисленные выше органы осуществляют следующие функции по управлению использованием и охраной земельного фонда Российской Федерации: а) выработка государственной политики и обеспечение ее реализации, в т.ч. путем внесения проектов нормативных правовых актов в Правительство РФ; б) принимают нормативные правовые акты по вопросам установленной сферы деятельности министерства и подведомственных ему федеральных служб и федеральных агентств; в) осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель; г) участвуют в перераспределении земель; д) обеспечивают учет использования и охраны земель; е) осуществляют планирование в сфере землепользования и др.

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно статье 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 – 11 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

- 1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;
- 2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 7 пункта 2 статьи 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным в подпункте 6 настоящей статьи отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в

случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Заинтересованное лицо вправе обратиться с ходатайством о предоставлении земельного участка в многофункциональные центры предоставления государственных услуг по месту нахождения земельного участка. Рассмотрение ходатайства о предварительном согласовании места размещения новых и расширения действующих объектов осуществляется при участии землеобладателей, представителей соответствующих государственных служб, предприятий, учреждений, организаций, заинтересованных в отводе земель.

Выбор земельного участка заканчивается межеванием земельного участка. Порядок отвода земель определяется Инструкцией по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996) и Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), в соответствии с которыми, определение границ земельного участка на местности осуществляют представители Федеральной службы земельного кадастра России, имеющие полномочия на проведение землеустроительных работ. Результаты работы оформляются актом выбора земельного участка для размещения объекта. К акту прилагаются: картографические материалы; расчеты убытков землеобладателей; материалы других согласований и экспертиз, проведенных с учетом комплексного развития территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Данная процедура заканчивается оформлением Акта выбора земельного участка, а также утверждением проектно-сметной документации, которые подписываются членами комиссии, и утверждается органом, имеющим право принимать решение о предоставлении соответствующего земельного участка.

Предварительное согласование предоставления земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39.15 ЗК РФ.

Граждане, интересы которых затрагиваются при предоставлении земельного участка, должны быть поставлены в известность о принятом решении, следовательно, должно быть выяснено их мнение по данному вопросу.

ЗК РФ не устанавливает новых правил удостоверения прав на земельные участки. Он отсылает к сложившейся практике, адресуя субъектов к действующим нормам Закона о регистрации прав, права на недвижимое имущество и сделки с ним фиксируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Его неотъемлемой частью являются дела, включающие правоустанов-

ливающие документы на недвижимое имущество, и книги учетов документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый недвижимого имущества (в том числе и на земельные участки).

Книга учета документов содержит данные о принятых на регистрацию документах, об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; о выданных свидетельствах государственной регистрации прав, о выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Форма и порядок заполнения данного свидетельства установлены Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Регистрация договоров и сделок с землей имеет некоторые особенности, а именно ее проведение удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание сделки (например, договора аренды).

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на аукционе.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Законом о кадастре, работ, в результате которых обеспечивается подготовка до-

кументов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образова-

ние земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований отказа в принятии заявки; принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образование которого осуществляется на основании схемы расположения земельного участка, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с

заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

8) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются в уполномоченный орган заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения догово-

ра аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

До 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в принятии решения о проведении аукциона, предусмотренными пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Аукцион является открытым по составу участников. Исключение составляют случаи, когда участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, могут являться только юридические лица.

Участниками аукциона могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по

результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ) начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с п. 7 ст. 39.18 ЗК Ф) определяется размер первого арендного платежа.

Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона – «Шаг аукциона», который устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение

должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 1) об организаторе аукциона; 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона; 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства); 5) о начальной цене предмета аукциона; 6) о «шаге аукциона»; 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка; 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; 10) о размере ежегодной арендной платы при пре-

доставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Также обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возратить его участникам внесенные задатки.

Уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов по основаниям, предусмотренным статьей 39.16 ЗК РФ.

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

Виды контроля за использованием и охраной земельных участков:

- 1) государственный земельный надзор (ст. 71-71.2 ЗК РФ);
- 2) муниципальный земельный контроль (ст. 72 ЗК РФ);
- 3) общественный земельный контроль (ст. 72.1 ЗК РФ).

Государственный надзор за использованием и охраной земель осуществляется посредством проведения мониторинга земель.

Мониторинг земель – это система наблюдений за состоянием земельного участка в целях выявления негативных процессов, происходящих с ним, в целях их выявления и предупреждения (ст. 67 ЗК РФ).

Задачи государственного мониторинга:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении, а также об устранении последствий негативных процессов;
- 2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра;
- 3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды, в частности, состояния земель.

Муниципальный и общественный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также гражданами и их общественными объединениями.

Земельный кадастр: понятие, содержание и назначение. Государственному учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации независимо от формы собственности и их целевого назначения. Основным документом по учету земельных участков является государственный кадастр недвижимости. Порядок проведения учета земельных участков определяется Законом о государственном кадастре недвижимости.

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

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция РФ, ГК РФ, ЗК РФ, Лесной кодекс РФ, ВК РФ, ГрдК РФ, Жилищный кодекс РФ, Закон о кадастре и другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации¹.

¹ См.: Крассов О.И. Земельное право современной России: Уч. Пособие. – М: Дело, 2003. – С. 474.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

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

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом, в который вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости (кадастровый номер округа, кадастровый номер района, кадастровый номер квартала и номер земельного участка);
- 3) описание местоположения границ объекта земельного участка;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- 6) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Необходимо также указывать: категорию земель, к которой относится земельный участок и разрешение на использование земельного участка; ограничения и обременения при использовании земельного

участка; качественная и экономическая характеристика земельного участка.

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

1) Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

2) Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплексированных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

3) Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей. Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети «Интернет» на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети «Интернет» на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

Кадастровый учет объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем 20 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя – в срок не более чем 5 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Федеральным законом такие документы или сведения, содержащиеся в них, могут запрашиваться в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

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

1) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

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

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

4) такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

5) в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

6) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на пять процентов;

7) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной.

Землеустройство: понятие порядок проведения. Землеустройство включает в себя 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 сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации (ст. 68 ЗК РФ).

Цель землеустройства: обеспечение рационального использования земель, их охрану, создание благоприятной окружающей среды и улучшение природных ландшафтов.

Элементы землеустройства: планирование и организация рационального использования земель, их охрана, изучение состояния земель, оценка качества и инвентаризация земель, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства.

Объекты землеустройства: территория Российской Федерации; территории субъектов Российской Федерации; территории муниципальных и административно-территориальных образований; территориальные зоны; земельные участки; части указанных территорий, зон и участков.

Порядок проведения землеустройства определяется Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» и проводится на основании решений федеральных органов власти, органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления, судебных решений и договоров о проведении землеустройства.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях: изменения границ объектов землеустройства; предоставления и изъятия земельных участков; определения границ в использовании частей объектов землеустройства; перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства; для выявления нарушенных земель и т.д.

При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее за 7 календарных дней до начала работ. Отсутствие надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства. Заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами (п. 6 ст. 69 ЗК РФ).

Территориальное землеустройство предусматривает выполнение работ по межеванию объектов землеустройства, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства.

Территориальное землеустройство остальных объектов землеустройства проводится юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями на основании договора по инициативе органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством РФ.

Карты (планы) объектов землеустройства. Они используются при нанесении их границ на соответствующие дежурные кадастровые карты (планы). Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Лекция 6. Плата за землю

Платность использования земли. Согласно статье 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Основными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения по оплате за землю являются: глава 10 ЗК РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», глава 31 НК РФ, Статья 25 Закона от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю», Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В настоящее время Государственная Дума активно рассматривает вопрос о введении единого налога на недвижимость, заменяющего собой земельный налог и налог на имущество физических лиц. В материалах к законопроекту о федеральном бюджете на 2008 год и последующий период до 2010 года было предусмотрено введение в действие единого местного налога на недвижимость с 1 января 2009 г. по 1 января 2010 г. Однако отсутствие реестров с полными характеристиками объектов недвижимости на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, методик и специализированных структур по оценке недвижимости, правил расчета указанного налога не позволило ввести единый налог на недвижимость в указанные сроки¹.

Цели введения платы за землю:

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

Формы платы за землю: земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

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

В соответствии со статьей 388 НК РФ *налогоплательщиками налога* (далее – налогоплательщики) признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности

¹ См. подробнее: Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов и др. – М.: Частное право, 2010. 344с.

сти, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

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

Налогоплательщики – организации или физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, по истечении налогового периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговую декларацию по налогу.

Налогоплательщики – организации или физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, уплачивающие в течение налогового периода авансовые платежи по налогу, по истечении отчетного периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговый расчет по авансовым платежам по налогу.

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

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

Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков-организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года (ст. 393 НК РФ).

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Налогоплательщики – организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Налогоплательщики – физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, определяют налоговую базу самостоятельно в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности, на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога производится с учетом повышающих коэффициентов, установленных НК РФ:

- коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства, начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости;

- коэффициента 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости;

- коэффициента 1 в случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока строительства (в дан-

ном случае сумма налога, излишне уплаченного за этот период, подлежит зачету (возврату) налогоплательщику).

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 рублей на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков:

1) Героев Советского Союза, Героев РФ, полных кавалеров ордена Славы;

2) инвалидов, имеющих III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лиц, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

3) инвалидов с детства;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», Федеральным законом от 26.11.1998 № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных

работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

Пунктом 2 статьи 3.1 Закона г. Москвы «О земельном налоге», налоговая база, уменьшенная в соответствии с не облагаемую налогом сумму на одного налогоплательщика на территории города Москвы, в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении отдельных категорий налогоплательщиков, дополнительно уменьшается на 1 000 000 рублей для следующих категорий: физических лиц, которые имеют I и II группу инвалидности; инвалидов с детства; ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий; физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», Федеральным законом от 26.11.1998 № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и Федеральным законом от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»; физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах; физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

В соответствии со статьей 4 Закона г. Москвы «О земельном налоге» документы, подтверждающие право на уменьшение налоговой базы предоставляются в налоговые органы по месту нахождения земельного участка: налогоплательщиками-физическими лицами, являющимися индивидуальными предпринимателями, – в сроки, установленные для представления налоговых расчетов по авансовым платежам по налогу и налоговой декларации по налогу; налогоплательщиками-физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями, – в срок до 1 октября года, являющегося налоговым периодом. В случае возникновения (утраты) до окончания налогового периода права на уменьшение налоговой базы налогоплательщиками

представляются документы, подтверждающие возникновение (утрату) данного права, в течение 10 дней со дня его возникновения (утраты).

Уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, представляемых налогоплательщиком в налоговый орган по месту нахождения земельного участка.

Порядок и сроки представления налогоплательщиками документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей главой, порядок и сроки уплаты налога (п. 2 ст. 389 НК РФ).

В соответствии со статьей 394 НК РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3 % в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

2) 1,5 % в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

На размеры земельного налога влияют следующие критерии: природно-географические и экономические особенности региона; качество почвы; градостроительная ценность земельного участка; площадь и местоположение земельного участка.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков. Так, Законом города Моск-

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

вы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге» в соответствии с НК РФ, на территории города Москвы определяются ставки земельного налога, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы, включая размер не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков, а также порядок и сроки представления налогоплательщиками документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы.

Арендная плата – это возмездный платеж, взимаемый с арендатора за переданный ему по договору аренды земельный участок. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. При аренде земельных участков из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации или муниципальной собственности базовые размеры арендной платы устанавливаются Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления по категориям земель.

В соответствии с частями 3,4 пункта 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

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

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются гражданско-правовым договорам аренды земельных участков.

Оценка земли. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 65 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Постановлением Правительства

РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

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.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Росреестра утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

Пунктами 1 и 2 статьи 390 НК РФ предусмотрено, что налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельного участка, которая устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

Если кадастровая стоимость земельного участка на момент возникновения спорных правоотношений не установлена, арбитражным судам следует руководствоваться положениями статьи 65 ЗК РФ и

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

пункта 13 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, согласно которым, если кадастровая стоимость земли не определена, в этом случае для целей налогообложения применяется нормативная цена земли (Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога»).

Нормативная цена земли – это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (ст. 25 Закона «О плате за землю»).

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 «О порядке определения нормативной цены земли».

Рыночная стоимость земельного участка определяется Законом об оценочной деятельности с учетом Распоряжения Министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.пф/учебники.shtml>

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, которое определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование; преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка; перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка.

Льготы по оплате за землю. В соответствии с частью 1 статьи 56 НК РФ льготами по налогам и сборам признаются предоставляемые отдельным категориям налогоплательщиков и плательщиков сборов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах преимущества по сравнению с другими налогоплательщиками или плательщиками сборов, включая возможность не уплачивать налог или сбор либо уплачивать их в меньшем размере.

Согласно положениям статьи 395 НК РФ освобождаются от налогообложения:

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ;

2) организации – в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

3) религиозные организации – в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

4) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 %, – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности; организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 %, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25 % – в отношении земель-

ных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров; учреждения, единственными собственниками, имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

5) организации народных художественных промыслов – в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;

6) физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также общины таких народов – в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

7) организации резиденты особой экономической зоны сроком на 5 лет с момента возникновения права собственности на земельный участок, предоставленный – резиденту особой экономической зоны.

Лекция 7. Правовая охрана земель

Понятие, цели и содержание правовой охраны земель.

Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 1 ст. 12 ЗК РФ).

Охрана земель – это социально-правовой институт, характеризующий важнейшую область взаимоотношений человека, общества и природы. Эти взаимоотношения имеют социальный, естественно-природный и правовой аспекты.

Охрана земель включает в себя систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земель, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота.

Правовая охрана представляет собой в первую очередь правила рационального использования. Установленный в земельном законодательстве порядок использования земель предполагает их сохранение, восстановление и улучшение.

Правовая охрана земель – это институт земельного права. В него включаются правовые нормы, регулирующие вопросы обеспечения сохранения и повышения плодородия почв, предотвращение их истощения, загрязнения и разрушения, а также охраны земель, используемых в качестве пространственно-территориальной базиса.

Использование земель влияет в ряде случаев на неблагоприятное воздействие не только на состояние земель, но и на другие объекты природы: вода, леса, недра, животный и растительный мир, а также атмосферный воздух.

Цели правовой охраны земель:

а) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

б) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности (п. 2 ст. 12 ЗК РФ).

Земля, согласно статье 4 Закона об охране окружающей среды, отнесена к числу объектов охраны от загрязнения, порчи, повреждения, истощения и разрушения. Охране подлежат земли всех категорий, а также недра, почвы.

Стимулирование правовой охраны земель:

1) предотвратить деградацию и нарушение земель, а также другие неблагоприятные последствия хозяйственной деятельности, путем введения компенсаций землеобладателям за ухудшение качества их земель, если это вызвано хозяйственной деятельностью других лиц, использующих землю;

2) обеспечить улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению;

3) создать механизм учета и проверки экологического состояния земель, а также обеспечить нормативные режимы использования земельных участков.

В соответствии с Конституцией РФ каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам, которые являются основой устойчивого развития, жизни и деятельности народов, проживающих на территории Российской Федерации.

Земельное законодательство предусматривает особые правовые способы решения задач охраны земель. Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем и способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» определяет правовые основы государственной политики в области охраны окружающей среды, обеспечивающие сбалансированное решение социально-экономических задач, сохранение благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений, укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности; регулирует отношения в сфере взаимодействия общества и природы, возникающие при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с воздействием на природную среду как важнейшую составляющую окружающей среды, являющуюся основой жизни на Земле, в пределах территории Российской Федерации, а также на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне Российской Федерации.

Федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» регулирует отношения в области экологической экспертизы, направлен на реализацию конституционного права граждан Российской Федерации на благоприятную окружающую среду посредством

вом предупреждения негативных воздействий хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду.

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» направлен на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения как одного из основных условий реализации конституционных прав граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду.

Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» устанавливает правовые основы охраны атмосферного воздуха и направлен на реализацию конституционных прав граждан, на благоприятную окружающую среду и достоверную информацию о ее состоянии.

Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» устанавливает правовые основы деятельности в области мелиорации земель; определяет полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления по регулированию указанной деятельности; права и обязанности граждан и юридических лиц, осуществляющих деятельность в области мелиорации земель и обеспечивающих эффективное использование и охрану мелиорированных земель.

Федеральный закон от 19.07.1997 № «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» в целях охраны и использования земли устанавливает правовые основы обеспечения безопасного обращения с пестицидами, в том числе с их действующими веществами, а также с агрохимикатами в целях охраны здоровья людей и окружающей природной среды.

Предписания нормативных правовых актов о рациональном использовании земель реализуется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, главной заботой которых должна быть охрана ценных плодородных сельскохозяйственных угодий. Статья 13 ЗК РФ содержит специальные требования по охране земель, а именно осуществлять мероприятия по:

- 1) защите земель от водной и ветровой эрозии, засоления, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, а также от других процессов, ведущих к деградации земель;
- 2) защите от заражения сельскохозяйственных угодий и других земель карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем;

3) сохранению и использованию плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;

4) благоустройству и озеленению территории хозяйства.

При проведении строительных и добывающих работ плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель (п. 4 ст. 13 ЗК РФ). Продажа плодородного слоя почвы не допускается. Улучшение состояния используемых земель осуществляется на основе федеральных, региональных и местных программ использования и охраны земель.

В случае невозможности в ближайшее время восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, а также земель, загрязненных химическими веществами свыше допустимой концентрации применяется консервация земель (ст. 14 ЗК РФ).

Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению, и на которых не обеспечивается производство продукции подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ определяется Правительством РФ с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее за собой невозможность их использования по целевому назначению или ухудшение их качества, полностью возмещают убытки в соответствии со статьей 57 ЗК РФ, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или возмещают собственникам земельных участков в пределах таких земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации.

Требование охраны земель касается всех ее пользователей как сельскохозяйственного, так и несельскохозяйственного направления, а

также государственных органов и должностных лиц, решающих вопросы землепользования (ст.ст. 40-42 ЗК РФ).

Действующее российское законодательство также устанавливает определенные обязанности для собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков. Так, в соответствии со статьей 37 ГрДК РФ собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков обязаны сохранять виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно статье 34 Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков по охране земель города Москвы обязаны:

а) проводить мероприятия, в том числе с привлечением специализированных организаций, по предотвращению и ликвидации радиоактивного и химического загрязнения, захламления земельных участков, другого негативного воздействия хозяйственной деятельности;

б) проводить мероприятия по предотвращению порчи земель и развития природных процессов, оказывающих негативное влияние на состояние земельных участков;

в) обеспечивать установленный режим использования земель особо охраняемых территорий города Москвы;

г) осуществлять другие мероприятия по охране земель, предусмотренные федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Право самостоятельного хозяйствования на земле ограничивается возложением обязанности эффективного использования земли в соответствии с ее целевым назначением, а также соблюдением природоохранных требований.

В целях охраны природных объектов устанавливаются *охранные* и *водоохранные зоны*. Правовой режим земель водоохранных зон определяется статьей 65 ВК РФ. Данная норма позволяет определить размер водоохранных зон, а также ограничения по использованию земли, обеспечения рационального использования и охрану водного объекта (например, в водоохранных зонах запрещено размещение животноводческих ферм и строительство промышленных предприятий, размещение и использование минеральных удобрений и ядохимикатов).

Правовой режим земель *в охранных зонах* определяется Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях». В данных зонах запрещаются и ограничиваются те виды хозяйственной

деятельности, которыми могут быть нарушен охранный режим на указанных участках (например, запрещается вырубка деревьев, применение ядохимикатов, выполнение строительных работ).

Охранные зоны, обеспечивающие безопасность эксплуатации промышленных сооружений устанавливаются вдоль трубопроводов, линий связи и линий электропередачи. Размеры их определяются в соответствии с проектно-сметной документацией. В этих зонах запрещаются размещение строений. Отдельные виды хозяйственной деятельности могут осуществляться по согласованию с организацией, занимающейся их эксплуатацией (например, правила охраны магистральных трубопроводов, правила охраны линий электропередачи, правила охраны линий связи и электросвязи).

В целях охраны окружающей среды устанавливаются *санитарно-защитные зоны*, установленные вокруг объектов, используемых атомную энергию. Размеры таких санитарно-защитных зон определяются в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» в соответствии с проектно-сметной документацией. В данных зонах запрещается размещение жилых строений и объектов социально-культурного назначения, эти земли должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью.

Гарантии и защита прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков. Возмещение убытков является одним из способов защиты прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Гарантии прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков регламентированы главой 9 ЗК РФ, а именно:

- прекратить право на земельный участок возможно лишь по основанию и в порядке, установленном действующим законодательством;
- в случае прекращения прав на землю должны быть возмещены убытки;
- возмещению подлежат также убытки, причиненные нарушением действующего законодательства (ст. 62 ЗК РФ);
- нарушенные права подлежат судебной защите (ст.ст. 59, 64 ЗК РФ).

Гражданское и земельное законодательство предусматривает правила возмещения убытков, причиненных изъятием земельных уча-

стков для государственных и муниципальных нужд, а также по иным причинам (например, отчуждение в связи с этим недвижимого имущества и реквизиция земельных участков).

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также полученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 57 ЗК РФ возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат:

- убытки, причиненные изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- временным занятием земельных участков;
- ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Убытки могут быть причинены в результате как правомерных, так и неправомерных действий, например, при вынесении компетентными органами решений не соответствующих действующему законодательству.

Основным актом правового регулирования возмещения убытков является постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»¹ предусматривает порядок возмещения убытков, причиняемых правомерными действиями (примером может служить изъятие земельных участков для государственных или общественных нужд), а также устанавливает требование о заблаговременном предупреждении о предстоящем изъятии земельных участков и установлении возмездности изъятия земель.

¹ СЗ РФ. 2003. № 19. Ст. 1843.

Основаниями для возмещения убытков собственникам земельных участков является: а) соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; б) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте; в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; г) решение суда.

Основанием для возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков является: а) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; б) соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка, соглашение о сервитуте; г) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; д) решение суда.

Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель.

5. Размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд 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, определяется по соглашению сторон.

Размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, определяется по соглашению сторон.

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.

При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков.

При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

При определении размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, которые землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед

третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель.

При прекращении прав на земельный участок или временном его занятии, возмещению подлежат как реальный ущерб, так и неполученные доходы.

Реальный ущерб составляют:

а) стоимость строения и сооружения оценивается по проектно-сметной стоимости строительства нового объекта, возможен перенос объекта на иной земельный участок или возведение нового объекта за счет средств лица, испрашивающего земельный участок;

б) стоимость плодово-ягодных насаждений оценивается по стоимости саженцев и затрат, связанных с их посадкой и выращиванием до начала плодоношения;

в) стоимость незавершенного производства оценивается по стоимости сельскохозяйственных работ, выполненных на данном земельном участке.

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

Лекция 8. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства. Дисциплинарный проступок – это 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 норм¹.

Меры воздействия (предупреждение, выговор, увольнение) налагаются руководителем организации на подчиненных работников, совершивших дисциплинарный проступок в соответствии с Трудовым кодексом РФ от 30.12.2001 № 197-ФЗ (далее – ТК РФ).

Дисциплинарная ответственность – это юридическая ответственность в порядке подчиненности по службе рабочих и служащих предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности за совершение проступков, связанных с трудовой деятельностью (ст. 75 ЗК РФ).

Дисциплина труда – это обязательное для всех работников подчинение правилам поведения, определенным в соответствии с ТК РФ, иными федеральными законами, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором. Для того чтобы возложить на виновное лицо дисциплинарную ответственность за нарушение земельного законодательства, необходимо идеальное совпадение дисциплинарного проступка и земельного правонарушения, т.е. неисполнение работником трудовой обязанности одновременно было бы нарушением земельного правопорядка, например, не исполнением землеобладателями обязанности использовать земельные участки по целевому назначению.

Данный вид ответственности наступает только тогда, когда в трудовом договоре работника с работодателем в числе трудовых обязанностей названы требования о соблюдении конкретных правил использования земельного участка. Например, тракторист сельскохозяйственной организации осуществляет распашку земли с нарушением агротехнических правил обработки земли, он одновременно совершает дисциплинарный проступок и нарушает требование земельного зако-

¹ См.: Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник. – М., Юрист. 1998. С. 352.

нодательства о недопущении деградации и ухудшения плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 193 ТК РФ до применения дисциплинарного взыскания работодатель должен затребовать от работника письменное объяснение. Если по истечении двух рабочих дней указанное объяснение работником не предоставлено, то составляется соответствующий акт. Не предоставление работником объяснения не является препятствием для применения дисциплинарного взыскания.

Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, пребывания его в отпуске, а также времени, необходимого на учет мнения представительного органа работников.

Дисциплинарное взыскание не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки - позднее двух лет со дня его совершения. В указанные сроки не включается время производства по уголовному делу.

За каждый дисциплинарный проступок может быть применено только одно дисциплинарное взыскание.

Административная ответственность за нарушение земельного законодательства. Статья 84 Федерального закона «Об охране окружающей среды» устанавливает ответственность за земельные правонарушения. Однако правонарушения в данной норме сформулировано в обобщенном виде, как экологическое правонарушение, поэтому удобнее применять административное законодательство, в котором более конкретно описаны земельные правонарушения.

Административный проступок – это деяние, не связанное с выполнением должностных функций или трудовой деятельностью. За такое правонарушение виновные лица привлекаются не в порядке подчиненности, а специально уполномоченными органами в соответствии с КоАП РФ.

Административная ответственность в соответствии со статьей 74 ЗК РФ устанавливается законодательством.

Административное правонарушение – это противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ предусматривает административную ответственность. КоАП РФ в главах 7 и 8 предусматривает ответственность за земельные правонарушения:

- самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1.КоАП РФ);
- уничтожение специальных знаков (ст. 7.2. КоАП РФ);

• нарушение правил обращения с пестицидами и агрохимикатами (ст. 8.3. КоАП РФ);

• порча земли (ст. 8.6 КоАП РФ) и др.

Согласно ст. 4.1. КоАП РФ административное наказание за совершение административного правонарушения назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение.

При назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

При назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Согласно пункту 2 статьи 74 ЗК РФ, привлечение лица, виновного в совершении земельного правонарушения к административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства. Уголовное преступление – это виновное совершенное общественно опасное деяние, запрещенное Уголовным кодексом РФ под угрозой наказания, нарушающее нормы земельного законодательства и земельный правопорядок (ч. 1 ст. 14 УК РФ).

Преступление является общественно опасным деянием, и этим признаком оно отличается от остальных правонарушений. Как и любое нарушение, земельное правонарушение отличается четырьмя характерными элементами: объект правонарушения, субъект, объективная сторона правонарушения и субъективная сторона. Ответственность за правонарушение может наступать только при наличии всех четырех элементов, отсутствие хотя бы одного из них исключает ответственность. Субъектами уголовной ответственности закон признает только граждан и должностных лиц.

УК РФ 1996 года значительно сократил количество общественно- опасных правонарушений в области земельного правопорядка, при-

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

знаваемых преступлениями. Уголовная ответственность за земельные правонарушения устанавливается главой 26 УК РФ «Экологические преступления». Основной нормой УК РФ, связанной с земельными правоотношениями является статья 254 «Порча земель» – это загрязнение или иная порча земель, произошедшая в результате нарушения правил обращения (хранения, транспортировки и использования) с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами.

В результате совершения этих действий должен быть причинен вред здоровью человека или окружающей среде. Квалифицирующим признаком в данной статье является совершение действий в зоне экологического бедствия или чрезвычайной экологической ситуации и действия, повлекшие смерть человека по неосторожности.

Статья 170 УК РФ устанавливает ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей, за искажение данных земельного кадастра и за занижение платы за земельные участки. Специальным субъектом ответственности является должностное лицо, которое совершает виновное действие из корыстной либо иной личной заинтересованности.

Согласно пункту 2 статья 74 ЗК РФ, привлечение лица, виновного в совершении земельного правонарушения к уголовной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства. ЗК РФ возлагает на юридических лиц и граждан обязанность возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений (п. 1 ст. 76 ЗК РФ).

В зависимости от способа совершения земельные правонарушения подразделяются:

- * на загрязнение земель;
- * на захламление земель;
- * на порчу и уничтожение плодородного слоя земли.

Загрязнение земельного участка – это изменение качественных характеристик земли, произошедших в результате нарушения правил обращения с химическими, биологическими, радиоактивными веществами, а также производственными отходами и сточными водами.

Захламление земельного участка – это размещение в неустановленных местах строительных материалов, оборудования, промышленных и бытовых отходов, не влияющих на изменения качественных характеристик земли.

Порча и уничтожение плодородного слоя земли – это изменение качественных характеристик земельного участка, произошедших в результате нарушения правил снятия и хранения плодородного слоя земли при выполнении строительных работ, добыче полезных ископаемых и в иных случаях.

Земельные правонарушения многообразны и ответственность за их совершение определяется не только по степени общественной опасности, как принято в уголовном законодательстве, но и с учетом иных критериев, предусмотренных земельном законодательством.

Гражданско-правовое нарушение – это действие (бездействие), причиняющее имущественный вред, за совершение которого наступает имущественная ответственность, как называет ее ГК РФ. Она может быть самостоятельной, а также к данному виду ответственности можно привлечь и виновного, привлекаемого к уголовной, дисциплинарной и административной ответственности. Таким образом, гражданско-правовая ответственность может «сопровождать» иные формы ответственности.

Гражданско-правовая ответственность применяется при причинении убытков земельными правонарушениями. Они подлежат возмещению в полном объеме, возмещается также реальный ущерб и неполученные доходы.

Как правило, причиненные убытки рассчитываются по фактическим затратам, необходимым для восстановления земельных участков и устранения допущенного правонарушения.

Право на земельный участок может быть прекращено при совершении следующих земельных правонарушений:

- * не использование земельного участка в течение 3-х лет;
- * использование земельного участка способами, влекущими снижение плодородных свойств или ухудшение экологической обстановки в целом земельного участка;
- * несвоевременная плата земельного налога.

При выявлении указанных выше правонарушений должно быть вынесено предписание об устранении допущенного правонарушения, в котором устанавливается срок для устранения правонарушения – 3 месяца.

В случае не устранения правонарушения налагается административный штраф, после чего земельные комитеты вправе обратиться с предписаниями в органы местного самоуправления об изъятии земельного участка. Основанием для этого является нарушение режима использования земли, установленного действующим законодательством. Право собственности на землю может быть прекращено лишь в судебном порядке.

Причиненные убытки могут быть возмещены как в денежной, так и в натуральной форме, посредством возложения обязанности на виновное лицо восстановить земельный участок и устранить допущенное нарушение. Но данная обязанность может быть возложена в тех случаях, когда у виновного лица имеются технические средства, необходимые для выполнения соответствующих работ.

Лекция 9. Земли сельскохозяйственного назначения

В России сельское хозяйство всегда являлось основной отраслью экономики. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особое значение как средство производства сельскохозяйственной продукции и являются второй по площади категорией земель единого земельного фонда Российской Федерации¹. Плодородные почвы, представляют собой бесценное народное достояние. Земли сельскохозяйственного назначения в силу своей особой важности нуждаются в особой защите². Однако в настоящее время более 41 млн га сельскохозяйственных угодий не обрабатывается, что составляет 18% от всех земель сельскохозяйственного назначения, а около 26% земельных долей остаются невостребованными³. По данным Счетной палаты общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в России за 2008–2011 г.г. сократилась на 9,8 млн га⁴. По состоянию на 1 января 2011 г. земли сельскохозяйственного назначения в России составляют 23,0% (393,4 млн га), а площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 19,6 млн га⁵.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (п. 1 ст. 77 ЗК РФ). Земли данной категории могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Под целевым назначением следует понимать особое направление использования земель, в зависимости от той роли, которую выполняет земля в общественных отношениях. Земля – это средство производства, база для развития промышленности, место проживания людей и расположения всех существующих природных объектов. Использование земельного участка имеет свои особенности, что составляет особый правовой режим каждой категории.

¹ См.: Болтанова Е.С. Земельное право: Курс лекций. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 145.

² Земельное право России: учебник для вузов / Б.В. Ерофеев; науч. ред. Л.Б. Братковская. – 13-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2014. – С. 424.

³ См.: Ильин А. Пашня как товар // Российская газета. – 2008. 1 июля. – С. 2.

⁴ <http://ria.ru/economy/20120810/720599742.html>.

⁵ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (п. 2 ст. 77 ЗК РФ). Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения в России составляет (по данным 2010 г.) 197,3 млн. га.

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. К ним относятся пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями. Их использование не по целевому назначению допускается только в исключительных случаях, например, если эти земли нужно использовать для целей обороны, строительства школ и больниц и т.д. (ст. 79 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения определяется двумя группами норм. К первой группе относятся нормы, обеспечивающие сохранение площади земли, используемой в сельскохозяйственном производстве. Так, статьей 79 ЗК РФ запрещается и ограничивается изъятие земель из сельскохозяйственного производства и рекомендуется предоставлять для не сельскохозяйственного производства земли худшего качества или не используемые в сельскохозяйственном производстве.

Ко второй группе относятся нормы, обеспечивающие сохранение качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения и содержащиеся в различных нормативных правовых актах, в первую очередь, в ЗК РФ. Так, главой II «Охрана земель» определяются обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков в области охраны земель¹.

¹ В статье 13 ЗК РФ сдержаться специальные требования о нормировании качества земель.

Земля является основой жизни и деятельности народов Российской Федерации, основной компонент и фундаментальный природный ресурс окружающей среды. Без земли невозможно использовать такие природные ресурсы как недра, воды, леса, животный и растительный мир.

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» определил нормативы качества окружающей среды, некоторые из них применимы по отношению к земельным участкам, например, нормативы предельно допустимой концентрации вредных веществ в почве, а также нормативы применения минеральных веществ и агрохимикатов. Закон предусматривает также экологические требования при ведении сельскохозяйственных (мелиоративных) работ.

Требования по охране земель сельскохозяйственного назначения содержались в «Определении основных понятий видов нарушений земельного законодательства», утв. Роскомземом 29.03.1994 № 3-14-1/404:

плодородие почв – это способность почвы удовлетворять потребности сельскохозяйственных культур в питательных веществах и обеспечить их урожайность;

воспроизводство плодородия почв – это сохранение плодородия земель посредством выполнения соответствующих мероприятий;

загрязнение почв – это содержание в почвах химических соединений, радиоактивных элементов и биологических веществ в количествах, оказывающих вредное воздействие на здоровье человека, окружающую природную среду и плодородие почв.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» определяет мероприятия по нормированию плодородия земель, учету показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, их мониторингу и контролю над воспроизводством земель.

Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» можно назвать среди нормативных актов, которые создают правовые гарантии для обеспечения сохранения плодородных качественных характеристик земли. Однако закон носит достаточно декларативный характер, так как в нём не определены особые требования при выполнении мелиоративных работ, а также не устанавливается процедура исполнения соответствующих работ.

Статья 78 ЗК РФ закрепляет перечень субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, а именно: гражданами, в том

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

✓ хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

✓ некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

✓ казачьими обществами;

✓ опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

✓ общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Земли сельскохозяйственного назначения могут передаваться как гражданам для удовлетворения их личных потребностей в производстве продуктов питания, отдыхе, решения других социальных, культурных, оздоровительных задач (для огородничества, сенокосения, пастбы скота)¹, а также юридическим лицам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организация, индивидуальный предприниматель (товаропроизводитель), осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции, ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) в соответствии с перечнем, утверждаемым Правительством РФ, и реализацию этой продукции при условии, что в общем доходе сельскохозяйственных товаропроизводителей доля от

¹ См.: Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ; Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ; Федеральный закон от 19.07.1997 № 109-ФЗ «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами»; Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»; Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»; Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»; Постановление Правительства РФ от 02.10.2002 № 830 «Об утверждении положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота»; Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» и др.

реализации этой продукции составляет не менее чем 70% в течение календарного года.

Сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственные потребительские кооперативы (перерабатывающие, сбытовые (торговые), обслуживающие (в том числе кредитные), снабженческие, заготовительные), а также крестьянские (фермерские) хозяйства. Однако основную массу сельскохозяйственных земель занимают предприятия и организации, непосредственно ведущие аграрное производство, сельские товаропроизводители. Их правовой статус различен.

Сельскохозяйственные коммерческие организации могут функционировать в тех формах, которые предусмотрены действующим законодательством. В соответствии со статьями 60–90 ГК РФ различают следующие коммерческие сельскохозяйственные предприятия: хозяйственные общества, товарищества, кооперативы. Цель этих предприятий – получение прибыли посредством сельскохозяйственной деятельности.

Согласно Федеральному закону от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», производственный кооператив создается гражданами для совместной деятельности по производству, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции, выполненной, не запрещенной законом деятельности, основанной на личном трудовом участии членов кооператива.

Сельскохозяйственные потребительские кооперативы создаются сельскохозяйственными товаропроизводителями и (или) ведущими личное подсобное хозяйство гражданами при условии их обязательного участия в хозяйственной деятельности потребительского кооператива.

Создаются они, прежде всего, для обслуживания своих членов потребительского кооператива в его хозяйственной деятельности. Потребительские кооперативы могут быть перерабатывающими сельскохозяйственную продукцию, сбытовыми (торговыми), обслуживающими (которые выполняют мелиоративные и другие работы), снабженческими, садоводческими, огородническими, животноводческими, кредитными, страховыми и другими. Законом установлено, что не менее 50% объема работ (услуг), выполняемых обслуживающими, перерабатывающими, сбытовыми (торговыми), снабженческими и др. должно осуществляться для членов данных кооперативов. При этом извлечение прибыли – не главная цель деятельности потребительского кооператива, поэтому они по закону относятся к некоммерческим организациям.

Лицо, вступающее, в сельскохозяйственный кооператив любого вида вносит паевой взнос (пай) – имущественный взнос в паевой фонд кооператива деньгами и, земельными участками, земельными или имущественными долями или другим имуществом, или имущественными правами, имеющими денежную оценку. При выходе из кооператива члену должна быть выплачена полная стоимость пая или выдано имущества, соответствующего его паю.

Все сельскохозяйственные организации ведут производство на земле, но если сельскохозяйственная коммерческая организация может иметь земельный участок в собственности, то государственному и муниципальному сельскохозяйственному предприятию земельный участок предоставляется только в пользование или аренду. С этим связаны и различия в праве на землю лиц, работающих в таких предприятиях и организациях.

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 1 ст. 212 ГК РФ). Собственность как экономическая категория сопутствует человеческому обществу на протяжении всей его истории, за исключением тех начальных его этапов, когда человек еще не выделился из природы и удовлетворял свои потребности с помощью простых способов присвоения, как владение и пользование¹.

В соответствии с пунктом 2 статьи 244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В советское время права на землю предоставлялись в основном гражданам, проживающим в сельской местности. Это право приусадебного землепользования, пользование участками для индивидуального огородничества, пользование сенокосами, выпасами. Однако было бы неверно считать, что единоличные крестьянские хозяйства с началом коллективизации прекратили свое существование. Действительно, количество их было незначительно, и они не играли практически никакой роли в аграрной экономике.

Аграрная реформа в России ставила своей целью создание высокоэффективного сельскохозяйственного производства путём разгосударствления, реорганизации колхозов и совхозов и предоставления

¹ См.: Толстой Ю.К. Общие положения о праве собственности. Гражданское право. Учебник: В 3 т. 6-е изд., перераб. и доп. / Сост. Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби; Проспект, 2004. Т. 1. – С. 405.

земли в собственность тем, кто ее обрабатывает. Однако правовое регулирование земельных отношений осуществлялось с большими трудностями, так как с применением преимущественно административных методов государственного руководства, управления и регулирования земельных отношений не учитывался личный интерес производителей сельскохозяйственной продукции. Так, постановлением Совета Министров СССР и ЦК ВКП(б) от 20.10.1948 «О плане полезащитных лесонасаждений, внедрения травопольных севооборотов, строительства прудов и водоемов для обеспечения высоких и устойчивых урожаев в степных и лесостепных районах Европейской части СССР»¹ устанавливались принудительные объемы указанных работ, не считаясь с экономикой хозяйств.

Земельное законодательство предусматривало передачу земли в коллективную собственность работников сельскохозяйственных предприятий с тем, чтобы были рассчитаны приходящиеся на каждого земельные пай (доли) причем работники, желающие выйти из состава колхоза (совхоза) для создания крестьянских (фермерских) хозяйств, получили право на выделение ему причитающегося пая в натуре. При этом земля передавалась по средне районным нормам всем работникам, в том числе пенсионерам, работникам социальной сферы и др., и это подчас приводило к обострению социальной обстановки на селе.

В начале 90-х годов XX века в процессе приватизации земли сельскохозяйственных предприятий передавались членам коллектива предприятия на праве общей собственности. За членами коллектива предприятия бесплатно закреплялись условно выделенные в гектарах земельные доли, размер которых устанавливался местной администрацией. Сам факт владения земельной долей удостоверялся либо свидетельством права собственности члена коллектива на земельную долю, либо подтверждался соответствующей записью в книге учета собственников земельных долей. Владельцы вправе были распорядиться земельными долями, в том числе выделить их в натуре.

Впервые выдел земельной доли из общей долевой собственности на законодательном уровне происходил на основании Указа Президента от 27.12.1991 № 232 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» и постановлением Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». Позднее постановлением Правительством РФ от 01.02.1995 № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев»

¹ Известия. 1948. 24 окт.

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

и Указом Президента РФ от 07.03.1996 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» регламентировался порядок реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными долями. Однако данные акты утратили силу с момента введения в действие нового ЗК РФ и Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель), которые в настоящее время определяют правила выдела земельной доли в натуре.

До настоящего времени владельцы земельных долей учредительные договоры не заключали, не подписывались, заявление от владельцев паев не отбирались, а сама земля фактически оставалась в пользовании вновь образованных сельскохозяйственных предприятий.

Проблема оформления реальных долей заключалась в том, что пользователями сельскохозяйственной земли, находившейся в коллективной собственности крестьян, оставались сельскохозяйственные предприятия, которые испытывали финансовые трудности. В результате они не смогли привести землеустроительную документацию в соответствие с требованиями закона и оформить права владельцев земельных долей. Таким образом, владельцы, имеющие законные права собственности, выделить земельные доли в натуре не могли.

Права на землю сельскохозяйственных предприятий не были четко установлены, так как им также выдавались свидетельства на право общей собственности на земельный участок, а гражданско-правовые договоры между сельскохозяйственными предприятиями и членами их коллективов надлежащим образом не были оформлены¹.

Границы земельных массивов, в которых включены земельные доли, ни в натуре, ни на карте не обозначены, а также не учтены в государственном земельном кадастре. Вследствие чего часть земель колхозов и совхозов в общую долевую собственность граждан не передавалась, а была зачислена в фонд перераспределения земель района и опять же без определения границ этих земельных массивов, то есть разграничение частных земельных участков и государственных земель не проведено. Бывшие земли колхозов и совхозов используются крестьянскими (фермерскими) хозяйствами без оформления и регистрации каких-либо документов в регистрационных палатах. Главы хозяйств добровольно выплачивают земельный налог за собственников земель

¹ См.: Быстров Г.Е. О государственном регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения // Право и политика. – 2002. № 8. – С. 39; Романова Г.В. Содержание права собственности на земельные участки: Монография. – М.: Юрист, 2011. – С. 54, 79.

ных долей. Подобные действия можно признать незаконными, так как права на земельные доли не прошли государственную регистрацию.

Современные требования к условиям и порядку выдела земельных участков в натуре предусмотрены статьями 11.2, 11.4-11.6, 68-69 ЗК РФ, Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О межевании земель», статьей 13 Закона об обороте земель, главой III Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также главой III Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

Первоначально в нормативных актах употреблялся термин «земельный пай», затем «земельная доля» и «земельный пай» стали использоваться как идентичные понятия, а сейчас применяется преимущественно термин «земельная доля».

Понятие «земельная доля» и «имущественный пай» в законодательстве используются как тождественные, одинаково применимые и к земле, и к имуществу¹. Земельная доля является условной единицей, рассчитанной в гектарах или баллогектарах количества земельной площади, приходящейся на одного члена (участника) сельскохозяйственной организации (предприятия).

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности (п. 1 ст. 11.5 ЗК РФ).

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 13 Закона об обороте земель, участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду.

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок (п. 2 ст. 11.5 ЗК РФ).

Для выдела земельного участка участник долевой собственности обязан известить о своем намерении в письменной форме остальных

¹ См.: Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. 3-е изд., испр. и доп. – Саратов: Научная книга, 2004. – С. 270.

участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Федерации. Извещение должно содержать сведения о местоположении испрашиваемого земельного участка и размер компенсации другим участникам долевой собственности в случаях, предусмотренных статьей 13 Закона об обороте земель. При отсутствии возражений остальных участников долевой собственности в течение месяца со дня публикации объявления местоположения выделяемого участка считается согласованным. Однако при наличии спора он подлежит разрешению в судебном порядке. Статья 17 Закона об обороте земель возлагает обязанность обеспечить определение границ на местности находящегося в общей долевой собственности земельных участков на участников долевой собственности.

Выдел земельного участка – это образование юридически нового земельного участка, формирование которого осуществляется в соответствии с требованиями землеустройства. Землеустройство проводится в обязательном порядке при перераспределении используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства (ст. 3 Закона о землеустройстве).

Участники долевой собственности, получившие при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями землеустройства (ст. 17 Закона об обороте земель).

Выдел земельного участка следует считать произведенным с момента согласования местоположения участка. Заключая договор с органом межевания, гражданин или юридическое лицо должно приложить исходные данные о земельном участке, содержащиеся в земельном кадастре:

- ✓ кадастровый план земельного участка; выписка из государственного земельного кадастра;
- ✓ протокол собрания о реорганизации сельскохозяйственного предприятия;
- ✓ постановление районной администрации о передаче земельного участка в общую собственность со списком всех собственников земельных долей на момент организации хозяйства.

Перечисленные документы предоставляются в регистрационную палату один раз для государственной регистрации всех собственников

земельных долей данного хозяйства. Регистрация проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления (п. 3 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав)). Однако при возникновении у регистратора сомнений в подлинности представленных документов он вправе приостановить регистрацию на один месяц, уведомив в письменной форме заявителя и обосновав такое решение (п. 2 ст. 19 Закона о регистрации прав).

Межевание земельных участков осуществляется на основе сведений государственного кадастра, землеустроительной, градостроительной документации. Только реально выделенные земельные доли из общей площади земельных участков могут быть объектами земельных и гражданских отношений, если их размер, не менее минимального размера земельного участка сельскохозяйственного назначения, установленного субъектами Российской Федерации (ст. 30 ЗК РФ).

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель (ст. 80 ЗК РФ).

Основанием включения земельных участков в фонд перераспределения является решение исполнительного органа власти о переводе в него земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от земельного участка, при принудительном отказе, если нет наследников ни по закону, ни по завещанию. Значительные площади земель зачислены в фонд в результате ликвидации сельскохозяйственных организаций.

В 2010 году в состав фонда перераспределения наиболее значительные площади таких земель были переведены в Амурской области (из земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения было переведено 68,9 тыс. га) и Саратовской области (34,5 тыс. га). По состоянию на 1 января 2011 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, не предоставленных в использование и включенных в состав земель фонда перераспределения, уменьшилась на 1,9 млн. га и на отчетную дату составила 48,8 млн. га. Площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, увеличилась на 38,3 тыс. га и составила 12,1 млн. га¹.

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

В соответствии с Указом Президента РФ от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» Министерство сельского хозяйства РФ является федеральным органом исполнительной власти и осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере:

- ✓ агропромышленного комплекса, включая мелиорацию земель, плодородие почв, регулирование рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, устойчивое развитие сельских территорий;
- ✓ земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель;
- ✓ оказания государственных услуг в сфере агропромышленного комплекса, включая устойчивое развитие сельских территорий;
- ✓ управления государственным имуществом на подведомственных предприятиях и учреждениях;

Министерство сельского хозяйства РФ осуществляет координацию и контроль деятельности подведомственной Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федерального агентства по рыболовству, а также вносит в Правительство РФ проекты федеральных законов, нормативных правовых актов Президента РФ и Правительства РФ и другие документы, по которым требуется решение Правительства РФ, а также проект плана работы и прогнозные показатели деятельности Министерства.

Согласно пункту 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации платное. Формами платы за использование земли являются земельный налог (глава 31 Налогового кодекса РФ) и арендная плата (ст. 65 ЗК РФ, гл. 34 ГК РФ).

При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

- ✓ 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- ✓ 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- ✓ 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте (ч. 3 п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Отдельные виды ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель сельскохозяйственного назначения регламентируется главой XIII ЗК РФ.

Лекция 10. Земли населенных пунктов

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (п. 1 ст. 83 ЗК РФ).

По состоянию на 1 января 2011 г. площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 19,6 млн га. Увеличение площади на 93,6 тыс га в сравнении с предшествующим годом отражает результаты проведенных работ по инвентаризации земель, а также по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов¹.

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

Согласно статье 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- ✓ утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- ✓ утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

На территории населенных пунктов деятельность осуществляется в соответствии с градостроительной документацией², правилами застройки, градостроительными нормативами и правилами³, экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями.

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

² Градостроительная документация – это документация о градостроительном планировании развития территории и застройки.

³ Государственные градостроительные нормативы и правила – это нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

При разработке градостроительной документации поселений разрабатываются схемы зонирования территорий, определяющие вид использования территории и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

Территория пригородной зоны включает в себя земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития данного города, а также территории городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города. В пригородных зонах выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В таких зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую среду.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации. Использование территории пригородной зоны и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны данного города осуществляется с учетом интересов населения.

В соответствии с нормами статьи Закона РФ от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» зеленые и пригородные зоны городов и других поселений могут быть по решению Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления отнесены к категории особо охраняемых природных территорий.

Согласно статье 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1. *Жилые зоны* предназначены для застройки многоквартирными, жилыми многоэтажными домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. К жилым зонам относятся также территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенных в пределах границ (черты) поселений.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

2. *Общественно-деловые зоны* предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также об-

разовательных учреждений и др. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

3. *Производственные зоны* предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. В таких зонах запрещено размещать жилые дома, образовательные учреждения и др.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

4. *Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры* предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

Земельные участки, в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур, предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

5. *Рекреационные зоны* предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты. На данных зонах не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, не связанных с эксплуатацией оздоровительного и рекреационного назначения.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

6. *Зоны сельскохозяйственного назначения* предназначены для ведения сельского хозяйства. В составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах выделяют земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, и используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

7. *Зоны специального назначения* предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений.

8. *Зоны военных объектов.* Порядок использования указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии нормами действующего законодательства.

9) *иные территориальные зоны.*

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94-100 ЗК РФ.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. В территориальные зоны могут включаться территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набереж-

ными скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования в городских и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления.

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, который определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений¹.

Согласно статье 1 ГрК РФ территориальное планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

При предоставлении земельных участков градостроительные требования к их использованию определяются градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и об их застройке, а также правилами застройки.

При предоставлении земельных участков органы местного самоуправления подготавливают следующую информацию о градостроительных требованиях к использованию земельных участков:

- ✓ местоположение земельных участков;
- ✓ проекты границ земельных участков в соответствии с проектами планировки, проектами застройки и проектами межевания территорий;
- ✓ разрешенное использование земельных участков;
- ✓ обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

¹ См., подробнее: Крассов О.И. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. – М: Юрист, 2001.

Органы местного самоуправления могут устанавливать при предоставлении земельных участков дополнительные требования к их использованию.

Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений разрабатывается на основе градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и правил застройки по заказу застройщиков или органов местного самоуправления за счет их средств.

Проекты планировки – это градостроительная документация, разработанная для частей территорий городских и сельских поселений и определяющая в соответствии с установленными в генеральных планах городских и сельских поселений элементами планировочной структуры:

- ✓ красные линии и линии регулирования застройки;
- ✓ границы земельных участков (при разработке проектов межевания территорий в составе проектов планировки);
- ✓ размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- ✓ плотность и параметры застройки;
- ✓ параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории.

Проект планировки может включать в себя эскиз застройки и благоустройства территории, подлежит опубликованию, обсуждению с населением и утверждается органами местного самоуправления с учетом результатов такого обсуждения.

Проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений.

Проекты застройки разрабатываются для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений в границах установленных красных линий или границах земельных участков. Проект застройки земельного участка может разрабатываться по инициативе застройщика.

В проектах застройки земельных участков, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений определяются:

- ✓ линии регулирования застройки;

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

- ✓ расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие их характеристики;
- ✓ архитектурное решение застройки;
- ✓ системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами земельных участков, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений;
- ✓ организация движения транспортных средств и пешеходов;
- ✓ территории общего пользования.

Органы местного самоуправления вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки в соответствии с местными условиями, в том числе требования к проектированию и строительству в зонах охраны памятников истории и культуры, озеленению территорий, размещению архитектурных объектов малых форм, рекламы, вывесок и другой визуальной информации и иные требования.

Проекты застройки, разработанные по заказу органов местного самоуправления, утверждаются указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом мнения населения.

Проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации – графических и текстовых материалов, определяющих объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, а также благоустройства их земельных участков.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектной документации, внесение в нее изменений осуществляются по инициативе заказчика и за его счет. Утвержденная

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Согласно статье 5 ГрК РФ субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Государственное управление землями населенных пунктов осуществляют исполнительные органы государственной власти. Так, согласно пункту 1 статьи 22 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации образуют единую систему исполнительной власти в области архитектуры.

Орган архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации: Комитет, Главное управление, Управление (далее – орган архитектуры и градостроительства) подотчетно в своей деятельности исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также Государственному комитету Российской Федерации по жилищной и строительной политике в части формирования и реализации государственной политики в области строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, конструкций и деталей.

Орган архитектуры и градостроительства в своей работе взаимодействует с законодательными и исполнительными органами государственной власти и местного самоуправления субъекта Российской Федерации, органами лицензирования архитектурной и строительной деятельности, государственного архитектурно-строительного надзора, государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования, бюро технической инвентаризации и др.

Основные функции органа архитектуры и градостроительства определены разделом III Постановления Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 05.11.1997 № 18-65 «Об утверждении примерного положения об органе

архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации», например:

✓ вносит в органы государственной власти субъекта Российской Федерации проекты законов и иных нормативных правовых актов по вопросам архитектуры и градостроительства, разработанные в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами;

✓ участвует в разработке проектов соглашений между Правительством РФ и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации о разграничении полномочий в сфере архитектуры и градостроительства и осуществляет контроль за их реализацией;

✓ организует разработку и утверждение в установленном порядке градостроительного устава субъекта Российской Федерации и примерных правил землепользования и застройки городов и других поселений;

✓ организует разработку, издаёт утвержденные в установленном порядке и контролирует выполнение застройщиками любых форм собственности территориальных норм и правил, других нормативных правовых документов в области регулирования архитектурной и градостроительной деятельности и в пределах своей компетенции в области земельных отношений;

✓ организует и осуществляет в установленном порядке ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности на территории субъекта Российской Федерации;

✓ обеспечивает разработку, утверждает и представляет на утверждение в установленном порядке градостроительную и проектную документацию на архитектурные объекты и научные исследовательские работы, финансируемые за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и внебюджетных фондов;

✓ осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации по планированию развития территории субъекта Российской Федерации и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании этой документации с заинтересованными органами исполнительной власти;

✓ осуществляет рассмотрение и согласование проектов охранных зон памятников природы, истории, культуры и ландшафтной архитектуры, городского дизайна, проектов реставрации памятников архитектуры, истории и культуры, имеющих федеральное (общероссийское) и региональное значение, и контролирует их реализацию;

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

✓ подготавливает паспорта для отвода земельных участков под строительство объектов различного назначения и выдает по заявкам заказчиков (застройщиков) архитектурно-планировочные задания и контролирует освоение и использование выделенных для строительства земельных участков;

✓ осуществляет единую политику в сфере инженерно-строительных изысканий, формирует, использует и распоряжается топографо-геодезическими и геологическими фондами, координирует работы по топографо-геодезическому обеспечению территорий;

✓ принимает участие в создании и ведении регистра строящихся жилых домов, в формировании системы учета и технической инвентаризации объектов недвижимости всех форм собственности в жилищной сфере, включая дома, пригодные для постоянного проживания на территориях дачных поселений и садоводческих товариществ;

✓ обеспечивает проведение экспертизы и утверждение градостроительной документации, градостроительных разделов территориальных целевых программ, схем и планов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, финансируемых за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и внебюджетных фондов, а также градостроительной и проектной документации объектов, финансируемых из других источников, по вопросам безопасности, энергосбережения, соблюдения нормативных требований и требований архитектурно-планировочного задания;

✓ осуществляет в пределах своей компетенции контроль за использованием и охраной земель в городах, других поселениях и иных территориях субъекта Российской Федерации, принимает участие в работе комитета по земельным ресурсам и землеустройству и комитета по управлению государственным имуществом, других заинтересованных организаций в подготовке необходимых материалов по инвентаризации земель государственной собственности субъекта Российской Федерации, по плану приватизации государственных и иных предприятий, передаче земель в муниципальную и частную собственность в городах и других поселениях и др.

Лекция 11. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права, на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьями 15, 22–24 ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее – земли промышленности и иного специального назначения).

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ земли промышленности и иного специального назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации. Общая площадь земель рассматриваемой категории на 1 января 2011 г. в России составила 16,8 млн га¹.

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

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

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

Об особенностях перевода земель промышленности и иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию регулируются статьей 9 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Особенности правового режима земель данной категории устанавливаются статьями 88-93 ЗК РФ и учитываются при проведении зонирования территорий, а также специальными нормативными правовыми актами¹.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

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

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы РФ, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Конституции РФ, являются федеральной собственностью.

¹ См., подробнее: Закон РСФСР от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»; Закон РФ от 01.04.1993 № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации»; Закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности»; Федеральный закон от 25.08.1995 № 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте»; Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии»; Федеральный закон от 06.02.1997 № 27-ФЗ «О внутренних войсках Министерства внутренних дел Российской Федерации»; Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» и др.

Порядок использования отдельных видов земель промышленно-сти и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории определяется:

- ✓ Правительством РФ в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности¹;
- ✓ органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- ✓ органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 24 ЗК РФ могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, преду-

¹ См., подробнее: Постановления Правительства РФ: от 14.04.2007 № 233 «О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог»; от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»; от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» и др.

смотренным статьями 15, 22–24 ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 88 ЗК РФ).

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

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

Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 ЗК РФ после обработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

Помимо земельного законодательства, которое устанавливает основы использования данных земель, конкретные условия использования земельных участков могут быть установлены иными нормативными правовыми актами¹.

Законом от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» устанавливается порядок отвода и использования земель в целях недропользования, а именно, предоставление лицензий на пользование недрами осуществляется только при наличии предварительного согласия органа управления земельными ресурсами либо собственника земли на межевание соответствующего земельного участка для целей недропользования. Межевание земельного участка в окончательных границах и оформление земельных прав пользователя недр осуществляются в порядке, предусмотренном земельным законодательством, после утверждения проекта работ по недропользованию. Устанавливается также, что поль-

¹ Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» были введены в действие санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03». Вышеуказанными актами устанавливаются права и обязанности по использованию земель промышленности, требования по их охране.

зователь недр обязан обеспечить приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Земельные участки из земель промышленности, если они не изъяты из оборота, на основании статьи 27 ЗК РФ могут быть предоставлены в собственность всем участникам земельно-правовых отношений, в том числе юридическим лицам и гражданам, для осуществления деятельности в сфере промышленного производства. Изъятими из оборота считаются в данном случае земли промышленности, занятые находящимися в федеральной собственности объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, а также объектами, в соответствии с видами, деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования. Нормативными актами об отдельных видах промышленности может быть установлен и правовой режим охранных зон.

В связи с тем, что земли промышленности подвержены в наибольшей степени вредному воздействию техногенного характера, лица, непосредственно использующие данные земли, обязаны постоянно выполнять требования по охране земель, в том числе рекультивацию, восстановление нарушенных земель, установленные главой II ЗК РФ и иным федеральным законодательством.

Земли энергетики (ст. 89 ЗК РФ).

Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьями 15, 20–24 ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Однако значительная часть земель атомной энергетики изъята из оборота на основании статьи 27 ЗК РФ, если они заняты находящимися в федеральной собственности объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения гидроэлектростанций и других электростанций, воздушных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов и других сооружений и объектов энергетики. По данным Минприроды на 1 января 2011 г. в России площадь земель энергетики составила 134,7 тыс га¹.

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

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

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

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

Нормами статей 48 и 50 Закона об охране окружающей среды» установлены специальные экологические требования к энергетическим объектам, а также к деятельности по использованию радиоактивных материалов. Например, для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон для отдельных видов объектов и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Надзор за соблюдением особых условий использования земельных участков в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется федеральным органом исполнительной власти, на который возложены функции по федеральному государственному энергетическому надзору – Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством РФ.

Так, постановлением Правительства РФ от 11.08.2003 г. № 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети» устанавливается порядок определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи всех классов напряжения и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности этих линий.

Воздушная линия электропередачи (линия связи, обслуживающая электрическую сеть) размещается на обособленных земельных участках, отнесенных в установленном порядке к землям промышлен-

ности и иного специального назначения или землям поселений и предназначенных для установки опор указанных линий.

Обособленные земельные участки, отнесенные к одной категории земель и предназначенные (используемые) для установки опор одной воздушной линии электропередачи (линии связи, обслуживающей электрическую сеть), могут быть учтены в государственном земельном кадастре в качестве одного объекта недвижимого имущества (единого землепользования) с присвоением одного кадастрового номера.

Минимальный размер земельного участка для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением свыше 10 кВ определяется как:

✓ площадь контура, отстоящего на 1 м от контура проекции опоры на поверхность земли (для опор на оттяжках – включая оттяжки), – для земельных участков, граничащих с земельными участками всех категорий земель, кроме предназначенных для установки опор с ригелями глубиной заложения не более 0,8 м земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения;

✓ площадь контура, отстоящего на 1,5 м от контура проекции опоры на поверхность земли (для опор на оттяжках – включая оттяжки), – для предназначенных для установки опор с ригелями глубиной заложения не более 0,8 м земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Минимальные размеры обособленных земельных участков для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением 330 кВ и выше, в конструкции которой используются закрепляемые в земле стойки (оттяжки), допускается определять как площади контуров, отстоящих на 1 м от внешних контуров каждой стойки (оттяжки) на уровне поверхности земли – для земельных участков, граничащих с земельными участками всех категорий земель (кроме земель сельскохозяйственного назначения), и на 1,5 м – для земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Конкретные размеры земельных участков для установки опор воздушных линий электропередачи (опор линий связи, обслуживающих электрические сети) определяются исходя из необходимости закрепления опор в земле, размеров и типов опор, несущей способности грунтов и необходимости инженерного обустройства площадки опоры с целью обеспечения ее устойчивости и безопасной эксплуатации.

Размеры земельных участков (частей земельных участков), которые используются хозяйствующими субъектами в период проведения инженерных изысканий при проектировании воздушных линий элек-

тропередачи (линий связи, обслуживающих электрические сети), определяются проектной документацией на проведение указанных работ.

Земельные участки (части земельных участков), используемые хозяйствующими субъектами в период строительства, реконструкции, технического перевооружения и ремонта воздушных линий электропередачи, представляют собой полосу земли по всей длине воздушной линии электропередачи, ширина которой превышает расстояние между осями крайних фаз на 2 м с каждой стороны.

Земельные участки (части земельных участков), используемые хозяйствующими субъектами при производстве указанных работ в отношении воздушных линий электропередачи напряжением 500, 750 и 1150 кВ с горизонтальным расположением фаз, представляют собой отдельные полосы земли шириной 5 м для каждой фазы.

Конкретные размеры земельных участков (частей земельных участков) для осуществления указанных работ определяются в соответствии с проектной документацией с учётом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» устанавливает общие требования обеспечения безопасности гидротехнических сооружений (например, о государственном надзоре за безопасностью гидротехнических сооружений).

Особый правовой режим имеют земельные участки, на которых расположены атомные электростанции, ядерные установки и другие объекты. Например, Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» определяет правовую основу и принципы регулирования отношений, возникающих при использовании атомной энергии, направлен на защиту здоровья и жизни людей, охрану окружающей среды, защиту собственности при использовании атомной энергии, призван способствовать развитию атомной науки и техники, содействовать укреплению международного режима безопасного использования атомной энергии.

В федеральной собственности находятся:

- ✓ все ядерные материалы;
- ✓ радиоактивные отходы, содержащие ядерные материалы;
- ✓ имеющие оборонное назначение ядерные установки, радиационные источники и пункты хранения.

Не имеющие оборонного назначения радиационные источники, радиоактивные вещества и не содержащие ядерных материалов радиоактивные отходы могут находиться как в федеральной собственности,

собственности субъектов Российской Федерации, так и в муниципальной собственности, собственности юридических лиц. Право собственности на указанные объекты приобретается и прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Юридические лица совершают сделки с данными объектами при наличии разрешений (лицензий) на право ведения работ в области использования атомной энергии.

Решения о месте размещения и сооружении других пунктов хранения, а также имеющих региональное значение радиационных источников принимают органы государственной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых предполагается их размещение и сооружение. Решения о месте размещения и сооружении иных радиационных источников принимают органы местного самоуправления по представлению эксплуатирующей организации. Решения о размещении и сооружении указанных объектов принимаются на основании заключений государственной экологической экспертизы.

Предоставление земельных участков для размещения ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения осуществляется в порядке и на условиях, которые устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации, законодательством о недрах и иными правовыми актами РФ.

Так, в соответствии со статьей 30 Закона об использовании атомной энергии решение о размещении и сооружении ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения принимается с учетом нужд и оборонных задач Российской Федерации и отдельных ее регионов, наличия необходимых условий безопасности, возможных социальных и экономических последствий для данного региона.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон для отдельных видов объектов и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Надзор за соблюдением особых условий использования земельных участков в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется федеральным органом исполнительной власти, на который возложены функции по федеральному государственному энергетическому надзору – Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

В целях защиты населения в районе размещения ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения устанавливаются особые территории – санитарно-защитная зона и зона наблюдения, где должен осуществляться контроль за радиационной обстановкой. В таких зонах запрещается размещение жилых и общественных зданий, детских учреждений, а также не относящихся к функционированию ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения лечебно-оздоровительных учреждений, объектов общественного питания, промышленных объектов, подсобных и других сооружений и объектов, не предусмотренных утвержденным проектом санитарно-защитной зоны.

В зоне наблюдения, включающей в себя санитарно-защитную зону, на граждан распространяется действие мер по социально-экономической компенсации за дополнительные риски, а также распространяется действие мер по аварийному планированию. В зоне наблюдения органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора могут вводиться ограничения на хозяйственную деятельность. Убытки, причиненные установлением санитарно-защитной зоны и зоны наблюдения, возмещаются эксплуатирующей организацией.

Земли транспорта (ст. 90 ЗК РФ).

В целом по России общая площадь земель транспорта на 1 января 2011 года составила 2291,6 тыс га¹. К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, морского, внутреннего водного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. Правовой режим данной категории земель, прежде всего, зависит от вида и назначения транспортных коммуникаций.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьями 15, 20–24 ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

Согласно пункту 2 статьи 90 ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов *железнодорожного транспорта* могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения железнодорожных путей;
- 2) размещения, эксплуатации и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- 3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. Так, организация обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта и иных технических средств возложена на Федеральное агентство железнодорожного транспорта (ст. 20 Федерального закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»).

Государственный надзор в области железнодорожного транспорта осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере транспорта и ее территориальными органами¹.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством РФ. Так, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «Об утверждении Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» в целях образования земельных участков в границах полосы отвода железных дорог (далее – полоса отвода) или уточнения их границ владелец инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования или владелец железнодорожного пути необщего пользования либо организация, осуществляющая

¹ См. подробнее: Постановление Правительства РФ от 19.03.2013 № 236 «О федеральном государственном транспортном надзоре».

строительство объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования и (или) железнодорожных путей необщего пользования или иное заинтересованное лицо обеспечивает проведение соответствующих кадастровых работ в соответствии с Законом о государственном кадастре недвижимости. Границы полосы отвода устанавливаются с учетом норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утверждаемых Министерством транспорта Российской Федерации.

Земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с законодательством Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

- ✓ не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

- ✓ не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений – проведение сельскохозяйственных работ;

- ✓ не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

- ✓ не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

✓ не допускать отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 м или минерализованной полосой шириной не менее 3 м.

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

Границы охранных зон железных дорог (далее – охранный зона) могут устанавливаться в случае прохождения железнодорожных путей:

✓ в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;

✓ в районах подвижных песков;

✓ по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;

✓ по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

Федеральное агентство железнодорожного транспорта принимает решение об установлении границ охранной зоны в 2-месячный срок со дня подачи заинтересованной организацией:

✓ заявления с описанием предполагаемых к установлению запретов или ограничений;

✓ описания местоположения границ охранной зоны, составляемого с учетом норм расчета охранных зон, утверждаемых Министерством транспорта Российской Федерации.

Решение Федерального агентства железнодорожного транспорта об установлении границ охранной зоны должно содержать установленные запреты или ограничения. К решению прилагается описание местоположения границ охранной зоны.

Копия указанного решения направляется заинтересованной организации в недельный срок со дня его принятия.

В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

✓ строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

✓ распашка земель;

✓ выпас скота;

✓ выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Согласно пункту 3 статьи 90 ЗК РФ в целях обеспечения *дорожной деятельности* могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения автомобильных дорог;

2) размещения объектов дорожного сервиса¹, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;

3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном статьями 25–29 ЗК РФ порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с зако-

¹ См., подробнее: Приказ Минтранса России от 05.05.2012 № 137 «Об утверждении Административного регламента Федерального дорожного агентства предоставления государственной услуги по предоставлению гражданам или юридическим лицам земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги федерального значения для размещения объектов дорожного сервиса».

подательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности¹.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения» основными принципами обеспечения безопасности дорожного движения являются:

✓ приоритет жизни и здоровья граждан, участвующих в дорожном движении, над экономическими результатами хозяйственной деятельности;

✓ приоритет ответственности государства за обеспечение безопасности дорожного движения над ответственностью граждан, участвующих в дорожном движении;

✓ соблюдение интересов граждан, общества и государства при обеспечении безопасности дорожного движения;

✓ программно-целевой подход к деятельности по обеспечению безопасности дорожного движения.

Согласно статье 5 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации» автомобильные дороги в зависимости от их значения подразделяются на:

1) автомобильные дороги федерального значения;

2) автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;

3) автомобильные дороги местного значения;

4) частные автомобильные дороги.

Автомобильные дороги в зависимости от вида разрешенного использования подразделяются на автомобильные дороги общего пользования и автомобильные дороги необщего пользования.

К автомобильным дорогам общего пользования относятся автомобильные дороги, предназначенные для движения транспортных средств неограниченного круга лиц.

¹ См., подробнее: Приказ Минтранса РФ от 12.11.2007 № 160 «Об утверждении классификации работ по капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования и искусственных сооружений на них»; Приказ Федерального дорожного агентства от 13.04.2011 № 35 «О реализации полномочий Федерального дорожного агентства по предоставлению земельных участков, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена, для размещения автомобильных дорог федерального значения, по принятию решений об образовании земельных участков из земельных участков, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена, в целях установления границ полос отвода автомобильных дорог федерального значения, по определению видов разрешенного использования земельных участков в границах полос отвода...»

К автомобильным дорогам необщего пользования относятся автомобильные дороги, находящиеся в собственности, во владении или в пользовании исполнительных органов государственной власти, местных администраций (исполнительно-распорядительных органов муниципальных образований), физических или юридических лиц и используемые ими исключительно для обеспечения собственных нужд либо для государственных или муниципальных нужд. Перечни автомобильных дорог необщего пользования федерального, регионального или межмуниципального значения утверждаются соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В перечень автомобильных дорог необщего пользования регионального или межмуниципального значения не могут быть включены автомобильные дороги необщего пользования федерального значения и их участки. Перечень автомобильных дорог необщего пользования местного значения может утверждаться органом местного самоуправления.

К вопросам местного значения поселения относится содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения (подп. 5 п. 1 ст. 14 Федеральный закон от 03.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»).

Согласно пункту 4 статьи 90 ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов *морского, внутреннего водного транспорта* могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;

2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.01.2003 № 24-ФЗ.

В пределах внутренних водных путей, расположенных за пределами территорий поселений, организации внутреннего водного транспорта вправе использовать безвозмездно для работ, связанных с судоходством, береговую полосу – полосу земли шириной 20 м от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега вглубь берега (п. 1 ст. 10 Кодекс внутреннего водного транспорта РФ).

Береговая полоса внутренних водных путей Российской Федерации является зоной с особыми условиями пользования. Особые условия пользования береговой полосой устанавливаются «Положением об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2003 № 71.

Граница береговой полосы определяется бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте в порядке, установленном Министерством транспорта РФ по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти – Федеральной службой по надзору в сфере транспорта и её территориальными органами.

Администрации бассейнов внутренних водных путей имеют право:

- ✓ пользоваться береговой полосой для проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений и сооружений для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- ✓ устанавливать на береговой полосе береговые средства навигационного оборудования;

- ✓ осуществлять рубки произрастающих на береговой полосе деревьев и кустарников для обеспечения безопасности судоходства, в том числе видимости береговых средств навигационного оборудования, а также для геодезического обоснования при съемках участков русел рек;

- ✓ использовать безвозмездно для проведения указанных в настоящем пункте работ грунт, камень, гравий, деревья и кустарники, находящиеся в пределах береговой полосы;

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

✓ разрешать устройство временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке;

✓ разрешать строительство временных строений и проведение других необходимых работ в случаях непредвиденных зимовок судов или транспортных происшествий с судами.

Действующее законодательство устанавливает ряд ограничений при использовании береговой полосы внутренних водных путей, а именно:

✓ лица, использующие береговую полосу для проведения временных работ, после их окончания обязаны очистить береговую полосу и обустроить ее;

✓ запрещается установка на береговой полосе каких-либо постоянных огней, направленных в сторону судовых ходов, за исключением навигационных огней;

✓ не допускается использования береговой полосы для осуществления хозяйственной и иной деятельности, если такая деятельность несовместима с обеспечением безопасности судоходства;

✓ использование водных объектов для целей рыболовства в случае, если такие объекты используются для целей судоходства, допускается по согласованию с администрациями бассейнов внутренних водных путей;

✓ запрещается оставление на водных объектах и на береговой полосе в пределах внутренних водных путей безнадзорных судов, сооружений, оказывающих негативное влияние на состояние внутренних водных путей и береговой полосы и (или) затрудняющих их использование.

Вред, причиненный физическими и юридическими лицами в результате повреждения или уничтожения средств навигационного оборудования, судоходных гидротехнических сооружений, судовых ходов и других объектов, принадлежащих организациям внутреннего водного транспорта, подлежит возмещению в соответствии со статьей 15 и главой 59 ГК РФ.

Согласно пункту 5 статьи 90 ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов *воздушного транс-*

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.пф/учебники.shtml>

порта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов¹, аэродромов², аэровокзалов³, взлетно-посадочных полос⁴, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

Использование воздушного пространства представляет собой деятельность, в процессе которой осуществляются перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и тому подобное), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения.

Пользователями воздушного пространства являются граждане и юридические лица, наделенные в установленном порядке правом на осуществление деятельности по использованию воздушного пространства (ст. 11 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ).

Все пользователи воздушного пространства обладают равными правами на его использование.

Структура воздушного пространства включает в себя зоны, районы и маршруты обслуживания воздушного движения (воздушные трассы, местные воздушные линии и тому подобное), районы аэродромов и аэроузлов, специальные зоны и маршруты полетов воздушных судов, запретные зоны, опасные зоны (районы полигонов, взрывных работ и тому подобное), зоны ограничений полетов воздушных судов и другие установленные для осуществления деятельности в воздушном пространстве элементы структуры воздушного пространства (ст. 15 Воздушного кодекса РФ).

¹ Аэропорт – это комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенный для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников.

² Аэродром – это участок земли или акватория с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.

³ Аэровокзал (терминал аэропорта) – это здание для обслуживания пассажиров воздушного транспорта и операций с багажом, обычно в аэропортах.

⁴ Взлетно-посадочная полоса – это часть аэродрома, входящая в качестве рабочей площади в состав летной полосы.

Контроль за соблюдением федеральных правил¹ использования воздушного пространства осуществляется уполномоченным органом в области использования воздушного пространства, органами единой системы организации воздушного движения, уполномоченным органом в области обороны в части выявления воздушных судов – нарушителей, а также органами пользователей воздушного пространства – органами обслуживания воздушного движения (управления полетами) в установленных для них зонах и районах.

Функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), использования воздушного пространства Российской Федерации, аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации и авиационно-космического поиска и спасения, функции по оказанию государственных услуг в области транспортной безопасности в этой сфере, а также государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними осуществляет Федеральное агентство воздушного транспорта.

Земельный участок, предназначенный для размещения аэродрома, аэропорта или объекта единой системы организации воздушного движения, поверхностный водный объект, предназначенный для размещения аэродрома, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Требования к условиям и порядку предоставления земельных участков для вышеуказанных целей предусмотрены статьями 11²–11³, 11.5, 36 ЗК РФ, Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О межевании земель», Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома (ст. 46 Воздушного кодекса РФ).

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении федеральных Правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

Согласно пункту 6 статьи 90 ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов *трубопроводного транспорта* могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения наземных объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Правовое регулирование промышленной безопасности в организациях, занимающихся газоснабжением в Российской Федерации, осуществляется в соответствии с Законом от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах», Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Федеральным законом от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В отношении каждого объекта систем газоснабжения постоянно осуществляется прогнозирование вероятности возникновения аварий, катастроф. Требования, нормы, правила и методика прогнозирования вероятности возникновения аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения утверждаются федеральным органом исполнительной власти, специально уполномоченным в области промышленной безопасности – Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм, правил охраны магистральных трубопроводов¹, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Трассы трубопроводов обозначаются опознавательными знаками (со щитами–указателями) высотой 1,5–2 м от поверхности земли, устанавливаемыми в пределах прямой видимости, но не реже, чем через 500 м, и на углах поворота.

Установка опознавательных знаков трубопроводов оформляется совместным актом предприятия трубопроводного транспорта и землепользователя.

¹ См.: Правила охраны магистральных трубопроводов, утв. Постановлением Росгортехнадзора России от 22.04.1992 № 9.

На щите-указателе должны быть приведены:

- ✓ наименование трубопровода или входящего в его состав сооружения и его техническая характеристика;
- ✓ местоположение оси трубопровода от основания знака;
- ✓ привязка знака (км, пк) к трассе;
- ✓ размеры охранной зоны;
- ✓ телефоны и адреса диспетчерской и аварийной служб производственного подразделения предприятия трубопроводного транспорта, эксплуатирующего данный участок трубопровода.

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

✓ вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

✓ вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

✓ вдоль трасс многониточных трубопроводов – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

✓ вдоль подводных переходов – в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

✓ вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции – в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

✓ вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов – в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных

расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации–собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Земельные участки, предоставленные под строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов трубопроводного транспорта, из состава земель других категорий не подлежат переводу в категорию земель транспорта и предоставляются на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов. После ввода в эксплуатацию объектов трубопроводного транспорта земельные участки, предоставленные на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов, возвращаются собственникам земельных участков. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном статьей 25 ЗК

РФ, не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землевладельцев, землепользователей, собственников и арендаторов земельных участков, но используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением следующих требований:

✓ полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта об их начале (п. 5.2 Правил охраны магистральных трубопроводов);

✓ на орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта (п. 5.3 Правил охраны магистральных трубопроводов).

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

Юридические и физические лица, виновные в возникновении аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения, в том числе аварий, катастроф, возникших в связи со скрытыми дефектами материалов, оборудования, с некачественным выполнением строительно-монтажных работ, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Органы исполнительной власти и должностные лица, граждане, виновные в нарушении правил охраны магистральных трубопроводов, газораспределительных сетей и других объектов систем газоснабжения, строительстве зданий, строений и сооружений без соблюдения безопасных расстояний до объектов систем газоснабжения или в их умышленном блокировании либо повреждении, иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действиях, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительных нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

Вмешательство в работу объектов систем газоснабжения не уполномоченных на то юридических и физических лиц запрещается.

Материальный ущерб, нанесенный организации-собственнику системы газоснабжения в результате умышленного ее блокирования или повреждения либо иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действий, возмещается в установленном порядке виновными лицами или принявшими противоправные решения лицами.

Материальный ущерб, нанесенный организации-собственнику системы газоснабжения вследствие непреодолимой силы, возмещается за счет средств обязательного страхования (ст. 32 Закона о газоснабжении в РФ).

Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики (ст. 91 ЗК РФ).

Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьями 15, 22–24, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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

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

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

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

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

5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Правовое регулирование использование земель связи, радиовещания, телевидения, информатики осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,

Федеральный закон от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства», Постановлением Правительства РФ от 11.02.2005 № 68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи».

Организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи.

При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случае, если недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате осуществления строительства, эксплуатации средств связи и сооружений связи не может использоваться в соответствии с его назначением, собственник или иной владелец в судебном порядке вправе требовать расторжения договора с организацией связи об использовании этого имущества.

При переносе или переустройстве линий связи и сооружений связи вследствие строительства, расширения территорий поселений, капитального ремонта, реконструкции зданий, строений, сооружений, дорог и мостов, освоения новых земель, переустройства систем мелиорации, разработки месторождений полезных ископаемых и иных нужд оператору связи возмещаются расходы, связанные с такими переносом или переустройством, если иное не предусмотрено законодательством об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности (п. 6.1 ст. 19 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Сооружения связи, которые прочно связаны с землёй и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу, государственная регистрация права собственности и других вещных прав на которое осуществляется в соответствии со статьей 130 ГК РФ.

Особенности государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи устанавливаются Правительством РФ¹.

Предоставление земельных участков организациям связи, порядков (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются нормами главы V ЗК РФ. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Государственное регулирование деятельности в области связи осуществляется Президентом РФ, Правительством РФ, Министерством связи и массовых коммуникаций РФ, а также в пределах компетенции иными федеральными органами исполнительной власти – Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций, Федеральное агентство по печати и массовым коммуникациям, Федеральное агентство связи (ст. 21 Закона о связи).

В случаях и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации, лица, нарушившие законодательство Российской Федерации в области связи, несут уголовную, административную и гражданско-правовую ответственность.

Убытки, причиненные в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, подлежат возмещению операторам связи и пользователям услугами связи в соответствии с гражданским законодательством.

Земли для обеспечения космической деятельности (ст. 92 ЗК РФ).

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьями 16–18, 20–24 ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, цен-

¹ См., подробнее: Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 № 68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи».

тры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

Выделение земельных участков и использование их под объекты космической инфраструктуры и прилегающие к ним зоны отчуждения осуществляются в соответствии нормами статей 11.5, 16–18, 22–24 ЗК РФ.

Правовое регулирование использование земель для обеспечения космической деятельности осуществляется Законом РФ от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности», Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 153 «О мерах по обеспечению реализации Федеральной космической программы России и международных договоров в области космоса», Постановлением Правительства РФ от 12.04.1996 № 422 «О мерах по выполнению Федеральной космической программы России и международных соглашений в области космоса», Постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 № 326 «О порядке получения, использования и предоставления геопространственной информации».

Космическая деятельность находится в ведении Российской Федерации. Общее руководство космической деятельностью осуществляет Президент РФ.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Порядок возмещения ущерба этим лицам определяется Правительством РФ¹.

Земли обороны и безопасности (ст. 93 ЗК РФ).

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земель обороны и безопасности в России по состоянию на 1 января 2011 г. составляет 11934,6 тыс. га².

Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организа-

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 31.05.1995 № 536 «О порядке и условиях эпизодического использования районов падения отделяющихся частей ракет».

² См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

ций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьями 16-18, 20-24 ЗК РФ и иными федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

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

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

3) размещения запасов материальных ценностей государственно-го материального резерва.

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

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации¹, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу РФ и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяется законодательством Российской Федерации.

¹ См., подробнее: Закон РФ от 01.04.1993 № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».

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

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства РФ.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные главой V.1 ЗК РФ, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.

Исполнительные органы государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ¹, могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

Допускается включать такие земельные участки в границы охотничьих угодий с согласия Министерства обороны Российской Федерации или Федеральной службы безопасности Российской Федерации.

В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном статьей 51 ЗК РФ.

В целях обеспечения обороны страны и безопасности государства, защиты населения, бесперебойного функционирования объектов могут устанавливаться запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Порядок установления указанных зон и использования в их границах земельных участков определяется Правительством РФ².

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 31.03.2006 № 176 «Об утверждении Правил передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования».

² См.: Постановление Правительства РФ от 24.02.1999 № 208 «Об утверждении Положения о зоне защитных мероприятий, устанавливаемой вокруг объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия», Постановление Правительства РФ от 17.02.2000 № 135 «Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов».

Лекция 12. Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

Особо охраняемые природные территории – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны¹.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земель особо охраняемых территорий и объектов на 1 января 2011 г. в России составила 2,0% (34,9 млн га)².

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

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

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок их использования и охраны устанавливаются Правительством РФ³ на основании федеральных законов.

Согласно пункту 2 статьи 2 Закона об особо охраняемых природных территориях Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать и иные категории особо охраняемых природных территорий (территории, на которых находятся памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие).

Государственное управление в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий федерального значения осуществляется Правительством РФ и федеральными органами

¹ См.: Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон об особо охраняемых территориях).

² См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>

³ См.: Распоряжение Правительства РФ от 22.12.2011 № 2322-р «О концепции развития системы особо охраняемых природных территорий федерального значения на период до 2020 г.».

ми исполнительной власти в области охраны окружающей среды – Федеральной службой по надзору в сфере природопользования.

Государственное управление в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления¹.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Так, в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге полномочия органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований, по установлению категорий особо охраняемых природных территорий определяются законами субъектов Российской Федерации – городов федерального значения².

В целях оценки состояния природно-заповедного фонда, определения перспектив развития сети данных территорий, повышения эффективности государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, а также учета данных территорий при планировании социально-экономического развития регионов ведется Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий в порядке, предусмотренном Приказом Минприроды России от 19.03.2012 № 19 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий».

В соответствии с пунктом 6 статьи 94 ЗК РФ земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных ЗК РФ и федеральными законами³.

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 27.01.2009 № 53 «Об осуществлении государственного контроля в области охраны окружающей среды (государственно-экологического контроля)».

² См.: Закон города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых территориях в городе Москве».

³ См., подробнее: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»; Федеральный закон от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях"».

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

Земли особо охраняемых природных территорий (ст. 95 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 95 ЗК РФ к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. Особо охраняемые природные территории местного значения являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления.

В случаях, предусмотренных законом, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 10 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреа-

ционной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий¹. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но используются ими с соблюдением, установленного для этих земельных участков особого правового режима.

В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает

¹ Нарушение установленного режима или иных правил охраны и использования окружающей среды и природных ресурсов на территориях государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, а также на территориях, на которых находятся памятники природы, на иных особо охраняемых природных территориях либо в их охранных зонах (округах) влечет наложение административного взыскания (ст. 8.39 КоАП РФ).

режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

- ✓ предоставление садоводческих и дачных участков;
- ✓ строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью;
- ✓ движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
- ✓ иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Территории природных парков располагаются на землях, которые предоставлены государственным учреждениям субъектов Российской Федерации, осуществляющим управление природными парками, в постоянное (бессрочное) пользование (ст. 20 ЗК РФ). Законодательством допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников.

Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (ст. 96 ЗК РФ).

Природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности и курорты являются национальным достоянием народов Российской Федерации, предназначены для лечения и отдыха населения и относятся к особо охраняемым природным объектам и территориям, имеющим свои особенности в использовании и защите.

Лечебно-оздоровительная местность – это территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения.

Курорт – это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры¹.

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Лечебные свойства природных лечебных ресурсов устанавливаются на основании научных исследований, соответствующей многолетней практики.

Классификация природных лечебных ресурсов, медицинские показания и противопоказания к их применению в лечебно-профилактических целях утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти – Министерством природных ресурсов и экологии РФ².

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов³ санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством РФ.

Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из

¹ См.: Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

² Приказ Минприроды России от 23.11.2012 № 401 «Об утверждении Классификации запасов и прогнозных ресурсов лечебных грязей».

³ См., подробнее: Постановление Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»; Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 № 1426 «Об утверждении Положения о признании территорий лечебно-оздоровительными местностями и курортами федерального значения».

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со статьей 55 ЗК РФ. Так, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 ЗК РФ.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Земли природоохранного назначения (ст. 97 ЗК РФ).

К землям природоохранного назначения относятся земли, занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством¹ (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий), а также иные земли, выполняющие природоохранные функции.

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

¹ См., подробнее главу 15 Лесного кодекса РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах¹, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством РФ.

Земли рекреационного назначения (ст. 98 ЗК РФ).

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению. Так, использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или

¹ См., подробнее главу II Федерального закона от 07.05.2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации».

инного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц – от двух тысяч до трех тысяч рублей; на юридических лиц – от сорока до пятидесяти тысяч рублей (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ).

Земли историко-культурного назначения (ст. 99 ЗК РФ).

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
- 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- 3) военных и гражданских захоронений.

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством¹.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами², законами субъектов Российской Федерации³ устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим

¹ См., подробнее статью 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

² См., подробнее статью 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

³ См., подробнее главу 3 Закона города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве».

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

Особо ценные земли (ст. 100 ЗК РФ).

К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

Лекция 13. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

По данным Минприроды РФ на 1 января 2011 г. в России площадь земель лесного фонда составила 65,3% (1115,8 млн га), земель водного фонда – 1,6% (28,0 млн га), земель запаса – 5,9% (101,3 млн га)¹.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

В целом лесопокрытыми землями, включенными в состав других категорий земель, занято 60,2 млн га. В 2010 г. сокращение их площади вследствие перевода (в основном из земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса) в лесной фонд составило 7,0 млн га. Условием обобщения сведений о таких землях в категории земель лесного фонда за 2010 г. являлось внесение соответствующих изменений в характеристики земельных участков в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января 2011 г.².

В состав земель лесного фонда не включены земельные участки с расположенными на них лесами, которые органами государственной власти были переданы в управление иным юридическим и физическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования (ранее во владение) в составе единого землепользования и учтенные в других категориях земель согласно ранее действовавшему земельному законодательству в соответствии с основным целевым назначением землепользования.

На основании ранее учтенных кадастровых сведений в общую площадь категории земель лесного фонда включены площади земель, находившиеся в непосредственном управлении лесхозов и лесничеств, за которыми закреплялись определенные участки лесного фонда с целью осуществления конкретной деятельности, включая лесные земли, переданные в аренду или срочное пользование другим землепользователям.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется статьей 27 ЗК РФ и статьями 6–12 ЛК РФ.

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>.

² Там же.

Основными территориальными единицами управления в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов являются лесничества и лесопарки.

Лесничества и лесопарки также располагаются на землях:

- 1) обороны и безопасности, на которых расположены леса;
- 2) населенных пунктов, на которых расположены городские леса;
- 3) особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса.

В отношении лесничеств, лесопарков осуществляются установление расчётной лесосеки, проведение лесоустройства, разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, ведение государственного лесного реестра. Количество лесничеств, лесопарков, их границы устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти – Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхоз)¹.

В целях охраны и защиты лесов проводятся сбор, анализ и использование информации о лесопатологическом состоянии лесов, в том числе об очагах вредных организмов, отнесенных к карантинным объектам (государственный лесопатологический мониторинг). Государственный лесопатологический мониторинг является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды).

Порядок организации и осуществления лесопатологического мониторинга устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти – Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.²

Отчет об использовании лесов (информация об объеме изъятых лесных ресурсов, их товарной структуре, другая информация) представляется гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, в органы государственной власти, органы местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со статьями 81–84 ЛК РФ.

Россия – одна из наиболее водообеспеченных стран мира. Водные ресурсы Российской Федерации в 2010 г. составили 4331,7 куб км,

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 736 «О Федеральном агентстве лесного хозяйства».

² См.: Приказ Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 09.07.2007 № 174 «Об утверждении Порядка организации и осуществления лесопатологического мониторинга».

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

превысив среднее многолетнее значение на 1,7%. Большая часть этого объема – 4119,4 куб км – сформировалась в пределах России, 212,3 куб км воды поступило с территорий сопредельных государств¹.

К землям водного фонда относятся земли:

1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Поверхностные воды занимают 12,4% территории России. По результатам обработки данных федерального статистического наблюдения, суммарный забор воды из природных водных объектов в 2010 г. возрос по сравнению с 2009 г. на 1,5% и составил 76497 млн куб. м (табл. 2.3). Всего в России в 2010 г. использовано 57972 млн куб. м свежей воды (2009 г. – 57677 млн куб м). Структура водопотребления характеризуется следующими показателями: производственные нужды – 60,2%, хозяйственно-питьевые нужды – 18,3%, орошение – 13,6%, сельскохозяйственное водоснабжение – 0,9%, прочие нужды – 6,5%.² На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель в порядке, предусмотренном статьей 70.1 ЗК РФ.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется водным законодательством. На основании и во исполнение ВК РФ³, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать нормативные правовые акты, регулирующие водные отношения.

Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов, определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы ВК РФ (ст. 4 ВК РФ).

Участниками водных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические лица, юридические лица.

¹ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>.

² См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>.

³ См., подробнее статью 2 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74 -ФЗ.

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в водных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий, установленных нормативными правовыми актами (ст. 7 ВК РФ).

Водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности).

Пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено статьей 7 ЗК РФ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено законом.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено ЗК РФ, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством РФ¹, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 14.12.2006 № 769 «О порядке утверждения правил охраны жизни людей на водных объектах».

Управление в области использования и охраны водных объектов осуществляется посредством проведения государственного мониторинга водных объектов¹, а также учета водных объектов в водном реестре (ст. 30–31 ВК РФ).

Государственный надзор в области использования и охраны водных объектов осуществляется уполномоченными федеральным органом исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при осуществлении ими соответственно федерального государственного экологического надзора и регионального государственного экологического надзора согласно их компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке², установленном соответственно Правительством РФ и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Площадь категории земель запаса в Российской Федерации на 1 января 2011 г. составила 101,3 млн га³. По своему составу земли запаса неоднородны. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т.п., а также земли под участками леса и водными объектами. В отношении последних при необходимости проводятся мероприятия по переводу земель или земельных участков в другие категории земель согласно требованиям лесного, водного и земельного законодательства.

В 2010 г. из состава категории земель запаса были предоставлены площади земель (38,7 тыс га) под строительство Богучанской ГЭС в Красноярском крае. Земельные участки категории земель запаса переводились в категорию земель лесного фонда в Томской области (из земель запаса переведено 409,1 тыс га), Республике Бурятия (190,4 тыс га), Смоленской (82,3 тыс га) и Тверской (17,8 тыс га) областях. Сокращение площади земель запаса происходило и в результате перевода земель в категорию земель сельскохозяйственного назначения⁴.

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 10.04.2007 № 219 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга водных объектов».

² См.: Постановление Правительства РФ от 05.06.2013 № 476 «Об утверждении Положения о государственном надзоре в области использования и охраны водных объектов».

³ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>.

⁴ См.: Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>.

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 ЗК РФ.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев. Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель (ст. 13 Закона о переводе земель).

Список используемой и рекомендуемой литературы

Нормативные правовые акты:

1. «Принципы по дистанционному зондированию Земли из космоса» (Приняты 03.12.1986 Резолюцией 41/65 Генеральной Ассамблеи ООН) // Действующее международное право. Т. 3. – М.: Московский независимый институт международного права, 1997. С. 651-654.

2. «Конвенция о передаче и использовании данных дистанционного зондирования Земли из космоса» (Заключена в г. Москве 19.05.1978) // Борьба СССР за мирное использование космоса. Т. 2. – М.: Политическая литература, 1985. С. 161-165.

3. Конституция РФ от 12.12.1993.

4. Гражданский кодекс РФ (ч. I) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

5. Гражданский кодекс РФ (ч. II) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

6. Налоговый кодекс РФ (ч. I) от 31.07.1998 № 146-ФЗ.

7. Налоговый кодекс РФ (ч. II) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.

8. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

9. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ.

10. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

11. Трудовой кодекс РФ от 30.12.2001 № 197-ФЗ.

12. Уголовный кодекс РФ от 13.06.1996 № 63-ФЗ.

13. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 07.03.2001 № 24-ФЗ.

14. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ.

15. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

16. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

17. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

18. Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю».

19. Закон РСФСР от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании».

20. Закон РФ от 01.04.1993 № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».

21. Закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности».

22. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

23. Федеральный закон от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире».

24. Федеральный закон от 03.08.1995 № 123-ФЗ «О племенном животноводстве».

25. Федеральный закон от 25.08.1995 № 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте».

26. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

27. Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии».

28. Федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе».

29. Федеральный закон от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации».

30. Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель».

31. Федеральный закон от 06.02.1997 № 27-ФЗ «О внутренних войсках Министерства внутренних дел Российской Федерации».

32. Федеральный закон от 19.07.1997 № 109-ФЗ «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами».

33. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

34. Федеральный закон от 26.09.1997 № 125-ФЗ «О свободе совести и религиозных объединениях».

35. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

36. Федеральный закон РФ от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

37. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

38. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

39. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

40. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

41. Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

42. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

43. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

44. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

45. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

46. Федеральный закон от 10.01.2002. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

47. Федеральный закон от 31.05.2002 № 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации».

48. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

49. Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации».

50. Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

51. Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

52. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

53. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

54. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

55. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

56. Указ Президента РФ от 27.06.1998 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

57. Указ Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками».

58. Указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти».

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.пф/учебники.shtml>

59. Постановление Правительства РФ от 10.08.1993 № 769 «Об утверждении Положения о национальных природных парках Российской Федерации».

60. Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

61. Постановление Правительства РФ от 22.04.2002 № 261 «О методике определения сопоставимости по кадастровой стоимости площади сельскохозяйственных угодий».

62. Постановление Правительства РФ от 26.04.2002 № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства».

63. Постановление Правительства РФ от 31.05.2002 № 369 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».

64. Постановление Правительства РФ от 07.06.2002 № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства».

65. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

66. Приказ Роскомзема от 10.04.2001 «Правила оформления кадастрового плана земельного участка».

67. Приказ Ростехнадзора от 10.07.2006 № 675 «Об утверждении инструкции об организации выдачи разрешений на сбросы загрязняющих веществ в окружающую среду (водные объекты)».

68. Приказ Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок».

69. Закон г. Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры».

70. Закон г. Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых территориях города Москвы».

71. Закон г. Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге».

72. Закон г. Москвы от 26.05.2004 № 35 «Об особенностях использования земельных участков в целях сохранения научно-промышленного потенциала города Москвы».

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

73. Закон г. Москвы от 21.03.2007 № 8 «О Перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы».

74. Закон города Москвы от 04.07.2007 № 31 «О городских почвах».

75. Закон города Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях».

76. Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве».

77. Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы».

78. Закон города Москвы от 05.05.2010 № 17 «О генеральном плане города Москвы».

79. Постановление Правительства Москвы от 31.12.2002 № 1081-ПП «О предоставлении в пользование Данилову ставропигиальному мужскому монастырю Русской Православной Церкви г. Москвы земельного участка по ул. Даниловский Вал, вл. 13 под строительство Центра духовного развития молодежи (Южный административный округ)».

80. Распоряжение префектуры САО г. Москвы от 08.04.2010 № 1993 «О предоставлении региональной общественной организации «Московский городской союз автомобилистов» в аренду земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Базовская, вл. 4 (Северный административный округ города Москвы)».

Основная и дополнительная литература:

81. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. 3-е изд., испр. и доп. – Саратов: Научная книга, 2004. – 480 с.

82. Государственная регистрация прав на земельные участки: проблемы и пути их решения. Романова Г.В. // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Юридические науки». 2010. № 1(5). С. 105-111.

83. Государственный доклад Минприроды России «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2010 году» // <http://www.mnr.gov.ru/>.

84. Гражданское право. Учебник: В 3 т. 6-е изд., перераб. и доп. / Сост. Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби; Проспект, 2004. Т. 1. – 776 с.

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

85. Ерофеев Б.В.; Земельное право России: учебник для вузов / науч. ред. Л.Б. Братковская. – 13-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2014. – 667 с.

86. Земельное право: Курс лекций. Болтанова Е.С. – М.: ИН-ФРА-М, 2003. – 192 с.

87. Земельное право: Учебник / Боголюбов С.А., – М.: Юрайт-Издат, 2009. – 402с.

88. Земельное право: Курс лекций. Галиновская Е.А. – М.: Эксмо, 2010. – 272с.

89. Земельное право: Учебник /Жариков Ю.Г., Галиновская Е.А., Боголюбов С.А. – М.: Проспект, 2011. 400с.

90. Земельное право: Учебник / Ерофеев Б.В., – М.: Юрайт-Издат, 2013. – 679с.

91. Земельное право России: учебник для бакалавров / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под ред. А.П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2013. – 415 с.

92. Значение земельной реформы 1990-х годов для России. Романова Г.В. // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Юридические науки». 2013. № 1(11). С. 102-108.

93. Ильин А. Пашня как товар // Российская газета. – 2008. № 165. – С. 2.

94. Ипотека недвижимости: проблемы и перспективы развития. Романова Г.В. // Права и свободы человека и гражданина: теоретические аспекты и юридическая практика: Материалы ежегодной научной конференции памяти профессора Ф.М. Рудинского, 24 апреля 2014 года. – М.: МГПУ, Изд-во ЦОЗ, 2014.

95. Ипотека жилья в России: проблемы и перспективы развития. Романова Г.В. // Сборник научных статей, посвященный 10-летию кафедры международного права и прав человека Юридического института МГПУ «Права человека в международном и национальном праве» / Под общ. ред. Е.М. Павленко. – М.: Права человека, 2015.

96. Исторические предпосылки возникновения частной собственности на землю в России. Романова Г.В. // Вестник Академии права и управления. 2013. № 33.

97. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Болтанова Е.С., Женетль С.З.. – М.: РИОР, Инфра-М, 2010. 416с.

98. Крассов О.И. Земельное право современной России: Уч. пособие. – М.: Дело, 2003. – 624с.

99. Крассов О.И. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. – М.: Юристь, 2001.

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

100. О государственном регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения. *Быстров Е.Г.* // Право и политика. – 2002. № 8. – С. 35-51.

101. Правовое регулирование кадастровой оценки недвижимости. *Романова Г.В.* // Современные проблемы права и социально-гуманитарных наук: Научные труды XVI Международной научно-практической конференции, 17 декабря 2014 года. Сборник № 16. – М.: НОУ ВПО МГТА, 2015 г. – 106с.

102. Правовое регулирование определения кадастровой стоимости земли: проблемы и пути решения. *Романова Г.В., Дорохова Е.С.* // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Юридические науки». 2015. № 1 (17).

103. Содержание права собственности на земельные участки: Монография. *Романова Г.В.* – М.: Юрист, 2011. – 184 с.

104. Чубуков Г.В. Земельное право России: учебник для студентов ВУЗов, обучающихся по специальности «Юриспруденция». – М.: Издательство г-на Тихомирова М.Ю., 2002. – 328 с.

Тесты для самопроверки

Тема: Предмет, метод и система земельного права.

Источники земельного права

1. Конституция РФ определяет, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются как:

- а) достояние государства и народов, проживающих на ее территории;
- б) достояние субъектов Федерации и народов, проживающих на их территории;
- в) достояние муниципальных образований и населения, проживающего на их территории;
- г) затрудняюсь ответить.

2. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов означает:

- а) при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка;
- б) покупателю одновременно с передачей права собственности на здание, строение и сооружение передаются права на земельный участок, необходимый для ее использования;
- в) когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом;
- г) все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать:

- а) Конституции РФ;
- б) Земельному кодексу РФ;
- в) Гражданскому кодексу РФ;
- г) Законам и нормативным актам субъектов Российской Федерации.

4. Земельное законодательство регулирует отношения _____.
5. Земельный участок – это: _____.
6. При разделе земельного участка образуются _____.
7. При выделе земельного участка образуются _____.
8. При объединении земельных участков образуются _____.
9. При перераспределении земельных участков образуются _____.
10. Порядок перевода земель и земельных участков из одной категории в другую устанавливается:
 - а) Международным договором;
 - б) Конституцией РФ;
 - в) Федеральным конституционным законом;
 - г) Федеральным законом.

Тема: Земельные правовые отношения

1. В основе возникновения земельного правоотношения по соответствующему юридическому факту лежит:
 - а) гражданский метод правового регулирования;
 - б) административный метод правового регулирования;
 - в) уголовный метод правового регулирования;
 - г) гражданско-правовой метод правового регулирования.
2. Земельные правоотношения возникают на основании:
 - а) договоров и иных сделок;
 - б) приговоров;
 - в) распоряжений;
 - г) приказов.
3. Основаниями прекращения земельных правоотношений является:
 - а) отказ от земельного участка;
 - б) рациональное использование земельного участка;
 - в) соблюдение пунктов договора об использовании земельного участка;
 - г) своевременная уплата налога за земельный участок.

4. Ограничения прав на землю подлежат:

- а) государственной регистрации;
- б) опубликованию в СМИ;
- в) лицензированию;
- г) сертификации.

5. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются:

- а) земельным законодательством;
- б) гражданским законодательством;
- в) лесным и водным законодательством;
- г) гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, специальными федеральными законами.

6. Граждане и юридические лица осуществляют свои права и земельные участки:

- а) по решению Правительства РФ;
- б) по решению местной администрации;
- в) по решению суда;
- г) по своему усмотрению.

7. Исключительное право на приватизацию земельных участков имеют:

- а) граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений;
- б) граждане и юридические лица – арендаторы зданий, строений, сооружений;
- в) органы государственной власти;
- г) органы местного самоуправления.

Тема: Право собственности и другие вещные права на землю

1. Основы права собственности на землю и другие природные ресурсы закреплены в статьях Конституции РФ:

- а) статья 24;
- б) статья 30;
- в) статья 42;
- г) статья 36.

2. *Субъекты права собственности на землю и другие природные ресурсы это:*

- а) граждане, юридические лица;
- б) филиалы юридических лиц;
- в) представительства юридических лиц;
- г) граждане, признанные судом недееспособным.

3. *На праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки предоставляются:*

- а) только государственным учреждениям;
- б) только муниципальным учреждениям;
- в) только казенным предприятиям;
- г) государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям.

4. *Распоряжение земельными участками, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения:*

- а) допускается;
- б) не допускается;
- в) не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству;
- г) не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по договору аренды.

5. *Существенным условием договора аренды земельного участка является:*

- а) размер арендной платы;
- б) срок внесения арендной платы;
- в) условия внесения арендной платы;
- г) порядок внесения арендной платы.

6. *Земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для проведения изыскательских работ может быть передан в аренду на срок:*

- а) не более 1-го года;
- б) не более 3-х лет;
- в) не более 5-ти лет;
- г) не более 10-ти лет.

7. При аренде земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности арендатор имеет право на заключение договора субаренды земельного участка, если срок основного договора аренды земельного участка составляет:

- а) более чем 5 лет;
- б) более чем 10 лет;
- в) более чем 15 лет;
- г) более чем 20 лет.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка арендатор имеет право:

- а) на заключение нового договора аренды земельного участка;
- б) заключить договор аренды земельного участка с третьим лицом;
- в) продать земельный участок;
- г) другое.

9. Частный сервитут на земельные участки устанавливается:

- а) гражданским законодательством;
- б) земельным законодательством;
- в) собственником земельного участка;
- г) местной администрацией.

10. Публичный сервитут на земельные участки устанавливается для обеспечения:

- а) интересов одного лица;
- б) интересов неограниченного круга лиц;
- в) интересов государства, органов местного самоуправления, местного населения;
- г) безопасности территориальной целостности Российской Федерации.

Тема: Управление в сфере использования и охраны земель

1. Экологическая экспертиза земель подразделяется на:

- а) общественную и государственную;
- б) общественную и муниципальную;
- в) общественную и территориальную;
- г) общественную и ведомственную;

2. *Межевание земельного участка – это определение:*

- а) категории земель, к которой относится земельный участок;
- б) границ земельного участка на местности;
- в) площади земельного участка;
- г) разрешенного использования земельного участка.

3. *Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в течение:*

- а) 7-ми дней со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;
- б) 10-ти дней со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;
- в) 14-ти дней со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;
- г) 30-ти дней со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

4. *Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение:*

- а) 1-го года;
- б) 2-х лет;
- в) 3-х лет;
- г) 5-ти лет.

5. *Отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат другому лицу:*

- а) допускается;
- б) допускается только при согласовании с исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
- в) допускается только при согласовании с органами местного самоуправления;
- г) не допускается.

6. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов и аукционов) по продаже земельных участков определяется:

- а) собственником земельного участка;
- б) организатором торгов (конкурсов и аукционов);
- в) местной администрацией;
- г) Правительством РФ.

7. Организатор аукциона обязан опубликовать извещение о проведении аукциона не менее чем:

- а) за 10 дней;
- б) за 15 дней;
- в) за 25 дней;
- г) за 30 дней.

8. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не менее чем:

- а) за 10 дней;
- б) за 15 дней;
- в) за 25 дней;
- г) за 30 дней.

9. Организатор аукциона прекращает прием документов для участия в аукционе не ранее чем:

- а) за 10 дней;
- б) за 15 дней;
- в) за 25 дней;
- г) за 30 дней.

10. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе в течение:

- а) 3-х дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;
- б) 7-ми дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;
- в) 10-ти дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;
- г) 15-ти дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

11. Организатор аукциона обязан вернуть внесенные задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем в течение:

- а) 3-х дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- б) 7-ми дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- в) 10-ти дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- г) 15-ти дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

12. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение:

- а) 3-х дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- б) 7-ми дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- в) 10-ти дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- г) 15-ти дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

13. Собственником земельного участка, землепользователем, земле-владельцем, арендатором земельного участка проводится:

- а) государственный земельный контроль в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке;
- б) муниципальный земельный контроль в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке;
- в) муниципальный и общественный земельный контроль в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке;
- г) производственный земельный контроль в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.

14. Государственный кадастр недвижимости – это _____.

15. Государственный мониторинг – это _____.

16. Землеустройство включает в себя мероприятия:

- а) по организации общественных слушаний по решению вопросов, связанных с использованием земель;
- б) по организации проведения аукциона по продаже земли;
- в) по организации рационального использования земли;
- г) другое.

17. Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды землеустройства:

- а) только внутрихозяйственное;
- б) только территориальное;

- в) внутрихозяйственное и территориальное;
- г) другое.

18. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем:

- а) на 5 лет;
- б) на 7 лет;
- в) на 10 лет;
- г) на 15 лет.

19. Признание прав на земельный участок осуществляется:

- а) в судебном порядке;
- б) по решению Правительства РФ;
- в) по решению местной администрации;
- г) на основании свидетельских показаний.

20. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании:

- а) распоряжения Правительства РФ;
- б) решения исполнительного органа государственной власти субъекта РФ;
- в) решения органа местного самоуправления;
- г) решения суда.

Тема: Плата за землю

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается:

- а) Конституцией РФ;
- б) Федеральным законом;
- в) Указом Президента РФ;
- г) Постановлением Правительства РФ.

2. Земельный налог – это _____.

3. На размер земельного налога влияют:

- а) площадь земельного участка;
- б) качество почвы;
- в) решение местной администрации;
- г) результаты хозяйственной деятельности.

4. От уплаты земельного налога освобождаются:

- а) лица, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство;
- б) учреждения здравоохранения, оказывающие платные медицинские услуги;
- в) организации – в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования.
- г) инвалиды с детства.

5. Нормативная цена земли – это _____.

Тема: Правовая охрана земель

1. Правовой охране земель подлежат:

- а) земли отдельных категорий;
- б) земли всех категорий;
- в) недра;
- г) почвы.

2. Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению определяется:

- а) Правительством РФ;
- б) представительными органами государственной власти субъектов РФ;
- в) исполнительными органами государственной власти субъектов РФ;
- г) органами местного самоуправления.

3. В целях особо охраняемых территорий и объектов устанавливаются:

- а) охранные зоны;
- б) водоохранные зоны;
- в) санитарно-защитные зоны;
- г) другое.

4. Минимальные размеры санитарно-защитных зон могут составлять:

- а) от 3.000 м до 200 м;
- б) от 2.000 м до 100 м;
- в) от 1.000 м до 150 м;
- г) от 100 м до 50 м.

5. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды устанавливаются:

- а) нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ;
- б) нормативы предельно допустимых концентраций вредных микроорганизмов;
- в) нормативы предельно допустимых концентраций биологических веществ;
- г) нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Тема. Ответственность за нарушение земельного законодательства

1. По способу совершения земельные правонарушения подразделяются на:

- а) засоление земель;
- б) заболачивание земель;
- в) загрязнение земель;
- г) иссушение земель.

2. Для расчета ущерба за земельные правонарушения используется:

- а) стоимость освоения новых земель;
- б) рыночная стоимость земли;
- в) нормативная цена земли;
- г) размер арендной платы.

3. Какие из перечисленных ниже субъектов не могут привлекаться к административной ответственности за совершение земельных проступков:

- а) физические лица;
- б) юридические лица;
- в) представительные органы юридического лица;
- г) органы местного самоуправления.

4. *Земельно-правовая ответственность устанавливается:*

- а) только Федеральным законом «Об охране окружающей среды»;
- б) только Земельным кодексом РФ;
- в) Федеральным законом «Об охране окружающей среды» и Земельным кодексом РФ;
- г) Федеральным законом «О недрах».

5. *С какого возраста наступает административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения и преступления:*

- а) 14-ти лет;
- б) 16-ти лет;
- в) 18-ти лет;
- г) 20-ти лет.

6. *Общий надзор за соблюдением земельного законодательства и уголовное преследование за совершение экологических преступлений, предусмотренных УК РФ, осуществляет:*

- а) Министерство природных ресурсов и экологии России;
- б) полиция;
- в) прокуратура;
- г) суд.

7. *Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков:*

- а) с возмещением в полном объеме вреда, причиненного в результате совершения ими земельных правонарушений;
- б) с возмещением затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства;
- в) без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства;
- г) с возмещением затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства и проведением работ по рекультивации земельного участка.

8. *Конфискация земельного участка осуществляется:*

- а) по решению суда;
- б) по решению местной администрации;
- в) по решению Правительства РФ;
- г) иными органами.

Тема. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

1. *Земли сельскохозяйственного назначения – это _____.*
2. *Фонд перераспределения земель формируется за счёт земельных участков:*
 - а) находящихся в частной собственности;
 - б) в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами;
 - в) изъятых, для государственных и муниципальных нужд;
 - г) реквизируемых.
3. *Иностранные граждане и юридические лица могут обладать земельными участками из земель с/х назначения:*
 - а) на праве собственности;
 - б) на праве аренды;
 - в) на праве пожизненного наследуемого владения;
 - г) на праве постоянного (бессрочного) пользования.
4. *Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у собственника:*
 - а) с санкции прокурора;
 - б) по решению суда;
 - в) по решению Правительства РФ;
 - г) по решению местной администрации.
5. *Земельная доля из земель сельскохозяйственного назначения может быть выделена в самостоятельный земельный участок, если она не используется:*
 - а) в течение 1 года;
 - б) в течение 2 лет;
 - в) в течение 3 лет;
 - г) в течение 5 лет.
6. *Участник долевой собственности при продаже своей доли обязан известить остальных участников:*
 - а) в письменной форме;
 - б) в устной форме;
 - в) известить по выбору;
 - г) не извещать.

7. Плата за земли сельскохозяйственного назначения зависит:

- а) от качества земли;
- б) от площади земельного участка;
- в) от кадастровой стоимости земельного участка;
- г) от размера базовых ставок, установленных Правительством РФ.

8. Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может составлять не более:

- а) не превышающий 1 год;
- б) не превышающий 3 лет;
- в) не превышающий 5 лет;
- г) не превышающий 49 лет.

9. Существенным условием договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признается:

- а) размер арендной платы;
- б) срок внесения арендной платы;
- в) условия внесения арендной платы;
- г) порядок внесения арендной платы.

10. Огородный земельный участок – это _____.

11. Садовый земельный участок – это _____.

12. Дачный земельный участок – это _____.

13. Приусадебный земельный участок – это _____.

14. Полевой земельный участок – это _____.

Тема: Правовой режим земель населенных пунктов

1. Граница городских, сельских населённых пунктов устанавливается на основе:

- а) плана земельного участка;
- б) картографических материалов;
- в) градостроительной документации;
- г) решения местной администрации.

2. В пригородных зонах выделяются:

- а) зоны отдыха населения;
- б) зоны военных объектов;
- в) зоны специального назначения;
- г) зоны инженерных и транспортных инфраструктур.

3. Жилые зоны предназначены для застройки:

- а) жилыми зданиями, объектами культурно-бытового назначения;
- б) промышленными и коммунально-складскими объектами;
- в) административными зданиями, объектами образовательного назначения;
- г) объектами транспортной инфраструктуры.

4. Правила пользования и застройки состоят из:

- а) градостроительного регламента;
- б) карты градостроительного зонирования;
- в) генерального плана населенного пункта;
- г) указаний на порядок их применения и внесения изменений в них.

Тема: Правовой режим земель особо охраняемых территорий

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся:

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли населенных пунктов;
- в) земли обороны и безопасности;
- г) земли природных заповедников, заказников.

2. К землям рекреационного назначения относятся:

- а) земли для организации отдыха;
- б) земли населенных пунктов;
- в) земли водного фонда;
- г) земли лесного фонда.

3. К землям природоохранного назначения относятся:

- а) земли историко-культурного назначения;
- б) земли запретных и нерестоохранных полос;
- в) земли лесного фонда;
- г) земли водного фонда.

4. *Земли на территориях национальных парков и государственных природных заповедников являются собственностью:*

- а) Российской Федерации;
- б) субъектов Российской Федерации;
- в) муниципальных образований;
- г) граждан и юридических лиц.

5. *Режим природно-заповедного фонда подразделяется на следующие виды:*

- а) смешанный;
- б) абсолютный;
- в) относительный;
- г) всё перечисленное.

6. *На территории дендрологических парков и ботанических садов могут иметь место следующие зоны:*

- а) экспозиционная и научно-экспериментальная;
- б) административная;
- в) заповедная;
- г) всё перечисленное.

Тема: Правовой режим земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса

1. *Право пользования землями водного фонда:*

- а) общее;
- б) специальное;
- в) особое;
- г) всё перечисленное.

2. *Срок договора аренды земельного участка из земель лесного фонда не может превышать:*

- а) 10-ти лет;
- б) 25-ти лет;
- в) 49-ти лет;
- г) 99-ти лет.

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

3. В границах водоохранных зон устанавливаются:

- а) прибрежные охранные зоны;
- б) прибрежные санитарно-защитные зоны;
- в) прибрежные защитные полосы;
- г) прибрежные охранные полосы.

4. К землям запаса относятся земли, находящиеся в собственности:

- а) граждан или юридических лиц;
- б) государственной или муниципальной;
- в) иностранных государств;
- г) иностранных граждан или юридических лиц

5. Земли запаса находятся в собственности:

- а) граждан и юридических лиц;
- б) Российской Федерации;
- в) субъектов Российской Федерации;
- г) муниципальных образований.

В каталог учебников

Подборка уникальной информации по экономике и менеджменту:
- для **самообразования топ-менеджеров;**
- для **повышения квалификации преподавателей;**
- для **рефератов и контрольных.**

Рерайт дипломных и курсовых работ

Рекламируйте бизнес через собственный сайт

НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:

- 1. Дипломы, курсовые, чертежи...
- 2. Диссертации и научные работы.
- 3. Школьные задания.

Онлайн-консультации.

ЛЮБАЯ тематика,
в том числе ТЕХНИКА.

Приглашаем авторов.

УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ,
ДИССЕРТАЦИИ:

полные тексты в электронной библиотеке
www.учебники.информ2000.рф.

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

Г.В. Романова

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Курс лекций для бакалавров

В авторской редакции

Подписано в печать 24.02.2016
Формат 60×90/16. Усл. печ. л. 11,75.
Тираж 1000 экз.

ООО «ЮСТИЦИЯ».
107076, г. Москва, переулок Колодезный, д. 14
Тел.: +7 (495) 741-46-28.
E-mail: izdat@iyst.ru
<http://www.iyst.ru>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>