

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ РФ
ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ
КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТА И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ**



0036.04.01

Гайсина Е.В.

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
для студентов юридического факультета**

2-е издание



УДК 347.2/3
ББК 67.407
Г14

Рекомендовано к изданию методическим советом
Института социальных и гуманитарных знаний

Рецензенты:

Д.Р. Биалалова – к.ю.н., доцент, заведующая кафедрой
предпринимательского права ЧОУ ВПО «Академия управления «ГИСБИ»;

В.Н. Печников – к.ю.н., профессор кафедры гражданского права
и процесса ЧОУ ВПО «Института социальных и гуманитарных знаний»

Гайсина Е.В.

Г14 Земельное право: Учебное пособие для студентов юридического
факультета / Гайсина Е.В. – 2-е изд. – Казань: Изд-во «Юниверсум»,
2010. – 82 с.

ISBN 978-5-9991-0095-5

Учебное пособие составлено в соответствии с требованиями
Государственного образовательного стандарта высшего профессионального
образования по специальности 021100 «Юриспруденция». Дисциплина входит
в блок общепрофессиональных дисциплин и является обязательной
для изучения.

Предназначено для студентов и преподавателей юридических факультетов
высших учебных заведений.

УДК 347.2/3
ББК 67.407

© Гайсина Е.В., 2010
© Институт социальных и гуманитарных знаний, 2010
© Оформление. Издательство «Юниверсум», 2010

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Объем часов и виды учебной работы	6
Выписка из государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования	7
Содержание учебной дисциплины	8
Краткий курс лекций	12
Планы семинарских (практических) занятий	52
Самостоятельная работа студентов	64
Контроль знаний студентов	71
Литература	79

ВВЕДЕНИЕ

Земельное право в настоящее время приобретает все большее значение в системе юридических дисциплин. Это обусловлено тем, что в России в связи с проведением аграрной реформы происходят и существенные изменения в принципах земельного права, касающегося, прежде всего, пользования землей. В отличие от ранее действовавшего законодательства, допускавшего лишь одну форму пользования землей как производную и зависимую от государственной собственности на землю, нынешнее земельное законодательство исходит из множественности форм использования земли. По действующему законодательству допускаются такие формы использования, как пользование землей на основе права частной, общей долевой, общей совместной собственности и аренды земельного участка.

Введение множественности форм использования земли, сопровождается установлением таких принципов земельного права, как право самостоятельного хозяйствования на земле и равенство всех субъектов, осуществляющих свое право на пользование землей, судебную защиту права на земельный участок, возмещение вреда, причиненного нарушением требований действующего законодательства о земле, и убытков, причиненных изъятием земель для государственных и общественных нужд.

Особенности изучения данной дисциплины определены действующим земельным законодательством России и, прежде всего, конституционным правом граждан на землю, правом свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение землей.

Данная отрасль права непосредственно связана с **такими** отраслями права, как экологическое, лесное, водное и другими. Непосредственное значение для земельного права имеют конституционные нормы, охватывающие более широкий круг отношений, положения которых распространяются и на земельные отношения. К их числу относится конституционная обязанность граждан бережно относиться к природным богатствам, элементом которых является земля.

Знание земельного права и умение квалифицированно пользоваться соответствующим законодательством в современный период является необходимым условием подготовки специалистов в различных областях, в том числе и в сфере деятельности федеральной службы налоговой полиции Российской Федерации.

При изучении разделов и тем данной дисциплины студенту необходимо уяснить характер, содержание данных общественных отношений, составляющих предмет регулирования данной отрасли права, основные принципы, выражающие особенности земельных отношений.

В результате освоения курса будущий специалист должен самостоятельно действовать в правовых отношениях. А это возможно лишь при постоянном изучении соответствующего законодательства.

Цели и задачи изучения дисциплины

В условиях перехода к новым экономическим отношениям в Российской Федерации увеличивается социальная значимость дальнейшего разворачивания и углубления земельной реформы.

Отмена монополии исключительной государственной собственности на землю и другие природные ресурсы, провозглашение Конституцией РФ частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю создают незыблемые условия для создания нового земельного строя Российской Федерации и многоукладной экономики, а также условия для обеспечения наиболее рационального использования земли и ее охраны.

Включение земли в хозяйственный оборот обуславливает необходимость изучения будущими юристами земельного законодательства и приобретения ими навыков работы с новыми разнообразными видами сделок по поводу земли (купли-продажи, аренды, залога, дарения, завещания, ренты и др.).

Земельное право по всем существующим Признакам является самостоятельной отраслью российского права. Основы земельного строя закреплены в нормах конституционного права. Тесное соприкосновение земельное право имеет с гражданским правом, нормы которого определяют формы права собственности и иные вещные права, регулируют способы защиты данных прав и разнообразные сделки, предметом которых выступают земельные участки.

Земельное право также имеет ряд комплексных правовых институтов с административным правом, в частности, государственное правление земельными ресурсами, административная ответственность за земельные правонарушения и т.д.

Ряд правовых институтов земельного права является комплексным для таких отраслей права, как финансовое, уголовное, трудовое. Самую тесную связь земельное право имеет с экологическим и агрономным правом.

Таким образом, земельное право занимает достойное место в системе российского права, и поэтому вооружение студентов юридической специальности теоретическими положениями земельного права с навыками практического применения его норм имеет большое значение.

Изучив курс дисциплины «Земельное право», студент должен знать:

- правовые формы использования земель,
- правовую охрану земель и ответственность за земельные правонарушения,
- правовой режим земель различного назначения, уметь использовать земельное законодательство в процессуальной деятельности, свободно оперировать понятиями и категориями данной отрасли права.

Полученные знания позволят не только научиться анализировать и решать юридические проблемы в сфере данных правоотношений, грамотно и оперативно ориентироваться в законодательстве, но и в целом повысить свою правовую культуру.

ОБЪЕМ ЧАСОВ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Вид учебной работы	Объем часов по формам обучения			
	Очная		Заочная	
	Специал.	бакалавр	Специал.	бакалавр.
№ семестров	7	7	8	8
Всего часов	114	122	114	122
Лекции	32	32	36	16
Практические и семинарские занятия	18	16	–	–
Самостоятельная работа	64	74	98	106
Итоговая аттестация	зачет	зачет	зачет	зачет

**ВЫПИСКА ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО
СТАНДАРТА ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СПЕЦИАЛЬНОСТЬ 021100 – «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»**

*Общепрофессиональные дисциплины
Федеральный компонент*

Земельное право (ОПД.Ф.16)

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

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. Теоретические основы земельного права

Земля как объект земельных отношений. Земля как часть природной среды, объект собственности, объект хозяйствования, политическое и правовое пространство.

Предмет и методы земельного права.

Понятие и принципы земельного права.

Место земельного права в правовой системе и его соотношение со смежными отраслями права.

Система земельного права как отрасли, науки и учебной дисциплины.

Земельное право как отрасль российского права.

Соотношение земельного права с иными отраслями российского права.

Земельное право как наука и как учебная дисциплина.

Тема 2. История земельного права

Земельно-правовые отношения в России до 1917 г. Общая характеристика. Отмена крепостного права по реформе 1861 г., Столыпинские реформы и их значение для развития России. Аграрная реформа 1906 г.

Правовое регулирование возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков.

Декрет о земле. Социализация земли 1918 г. Первый земельный кодекс РСФСР 1922 г. Образование СССР и земельное законодательство.

Земельный кодекс РСФСР 1970 г.

Земельная реформа 1990 г. 3 этапа. Принятие земельного кодекса 2001 г.

Тема 3. Источники земельного права

Понятие и особенности источников земельного права.
Классификация и система источников земельного права.
Конституционные основы земельного права. Закон – высшая форма нормативного правового акта.

Нормативные указы главы государства и иные подзаконные акты. Значение общих принципов, договоров и обычаев. Правотворчество субъектов Федерации в области земельных отношений.

Тема 4. Земельные правоотношения

Понятие и виды земельных правоотношений.
Классификация и содержание земельных правоотношений. Нормы земельного права.

Субъекты земельных правоотношений. Объекты земельных правоотношений. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных отношений.

Тема 5. Право собственности и иные права на землю

Понятие и основные признаки права собственности на землю.

Возникновение и развитие права земельной собственности. Формы собственности на землю. Частная собственность на землю. Государственная собственность на землю. Муниципальная собственность на землю. Содержание права земельной собственности. Права и обязанности собственников земли. Ограничение правомочий собственников земли и их социально-правовая природа. Виды иных (кроме собственности) прав на землю. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками. Аренда земельных участков.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Права и обязанности землевладельцев, землепользователей, арендаторов.

Тема 6. Возникновение, ограничение, прекращение прав на земельные участки

Общая характеристика оснований возникновения, ограничения и прекращения вещных прав на земельные участки. Возникновение, ограничение и прекращение обязательственных прав на земельные участки.

Приватизация земельных участков. Переход права собственности на земельный участок при переходе права собственности на расположенные на нём здания, строения и сооружения. Основания и порядок изъятия земельных участков. Порядок оформления и документы, удостоверяющие права на земельные участки.

Тема 7. Сделка как основание возникновения и прекращения прав на землю

Понятие оборотоспособности земельного участка. Правовое регулирование оборота земельных участков. Ограничение оборотоспособности земельных участков. Понятие договора купли-продажи земельного участка. Земельный участок как объект договора купли-продажи. Форма и цена договора купли-продажи земельного участка. Передача земельного участка по договору купли-продажи. Аренда земельных участков. Обмен земельного участка. Дарение земельного участка. Наследование земельного участка. Ипотека (Залог) земельного участка.

Заключение договоров, предметом которых является земельный участок или право на него, на торгах.

Тема 8. Управление в области использования и охраны земель

Понятие и содержание управления в области организации использования и охраны земель. Органы государственного управления земельным фондом. Землеустройство. Государственный земельный кадастр.

Плата за землю. Контроль за использованием и охраной земель.

Государственный мониторинг земель. Порядок перевода земель из одной категории в другую. Резервирование земельных участков.

Тема 9. Защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли

Значение, правовые формы и способы защиты прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

Судебная защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков. Правовое регулирование возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков.

Тема 10. Юридическая ответственность в области охраны и использования земли

Понятие правонарушения и ответственности. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения. Административная ответственность за земельные правонарушения. Гражданская ответственность за земельные правонарушения. Уголовная ответственность за земельные правонарушения. Возмещение вреда, причиненного земельным правонарушителем.

Тема 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Понятие земель сельскохозяйственного назначения. Состав земель сельскохозяйственного назначения. Субъекты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Фонд перераспределения земель.

Охрана сельскохозяйственных угодий. Земельные доли. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения. Перевод земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую.

Тема 12. Использование земель сельскохозяйственного назначения гражданами и юридическими лицами

Правовой режим земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Правовой режим земельных участков сельскохозяйственных коммерческих организаций. Правовой режим земельных участков некоммерческих и иных организаций. Правовой режим земельных участков для садоводства и огородничества. Правовой режим земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.

Тема 13. Правовой режим земель населённых пунктов

Понятие и состав земель населённых пунктов. Управление в сфере использования земель населённых пунктов. Зонирование территорий населённых пунктов. Правовой режим пригородных зон.

Тема 14. Земли промышленности и иного специального назначения

Состав земель промышленности и иного назначения. Право собственности и иные права на земли промышленности и иного назначения. Понятие и правовой режим земель промышленности.

Понятие и правовой режим земель энергетики. Понятие и состав земель транспорта. Правовой режим земель, предоставленных для нужд железнодорожного транспорта. Правовой режим земель автомобильного транспорта. Правовой режим земель, предоставленных для нужд морского, водного транспорта, а также воздушного транспорта.

Правовой режим земель, предоставленных для нужд трубопроводного транспорта. Правовой режим связи, радиовещания, телевидения, информатики и космической деятельности. Правовой режим земель обороны и безопасности.

Тема 15. Правовой режим земель, предоставленных для недропользования

Понятие земель, предоставленных для недропользования. Особенности правового режима земель, предоставленных для недропользователей. Отвод земель для недропользователей. Существенные условия для получения права пользования недрами. Охрана земель, предоставленных для недропользования.

Тема 16. Правовой режим земель особо охраняемых территорий

Понятие и состав земель особо охраняемых территорий. Земли особо охраняемых территорий. Земли природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения. Особо ценные земли.

Тема 17. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

Земельные и лесные отношения. Понятие и режим земель лесного фонда. Земельные и водные отношения. Цели водопользования.

КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

Тема 1. Теоретические основы земельного права

Землю издавна рассматривали в качестве природного объекта и природного ресурса. Природный объект – относительно условная правовая категория, использование которой даёт возможность с позиций права индивидуализировать определённую часть природной среды с тем, чтобы признать её в качестве предмета правового регулирования, объекта правовой охраны.

Правовая категория «природный объект» отличается от понятия «природный ресурс». Так, природный ресурс представляет собой определённую совокупность запасов природных веществ, природной энергии, территориальной сферы, которые используются обществом для удовлетворения своих потребностей или признаются в качестве таковых. Характерными чертами земли как природного ресурса являются её производительная способность, т.е. плодородие почв, наличие свободных земель, которые могут быть использованы для размещения каких-либо объектов и т.п.

Земля как объект общественных отношений, в первую очередь, является объектом человеческих взаимоотношений. Земельные отношения существуют в сложной системе общественных отношений во взаимосвязи и взаимодействии с иными общественными отношениями. В результате такого взаимодействия возникает своеобразный комплекс общественных отношений по поводу самой земли, так и тех объектов, которые находятся над ней и под её поверхностью. Земля используется для хозяйственной и иной деятельности человека. При этом использование всех этих объектов без одновременного использования земли невозможно.

Экономическая и социальная сущность земельных отношений, их характер и особенности являются основным моментом, обуславливающим выделение сферы земельных отношений в качестве особого предмета правового регулирования. Земельное право имеет свой собственный предмет регулирования – общественные земельные отношения. Возникают такие отношения в связи с необходимостью обеспечения рационального использования земли, необходимостью охраны земли и, наконец, в связи с обеспечением земельных прав и предусмотренных законом интересов граждан и юридических лиц.

Под методом земельного права следует понимать совокупность приёмов и способов воздействия на регулируемые земельные отношения, а также на поведение участников этих земельных отношений.

Методы правового регулирования:

– Императивный (административно-правовой). Это метод «власти и подчинения». Выражается, например, в привлечении к ответственности за земельные правонарушения.

– Диспозитивный (гражданско-правовой). Это метод «равенства сторон». Выражается, например, в заключение договора аренды земельного участка.

Система земельного права представляет собой совокупность взаимосвязанных земельно-правовых институтов, расположенных в определённой последовательности, устанавливаемой в зависимости от их правового значения при регулировании земельно-правовых отношений.

Земельное право как научная дисциплина традиционно делится на две части: Общую и Особенную.

Содержание системы земельного права определяется, в первую очередь, объективными закономерностями развития земельного законодательства.

Общая часть земельного права содержит основные правовые институты, которые определяют общие положения, определения и принципы, имеющие важнейшее значение для формирования содержания Особенной и Специальной частей земельного права. В свою очередь, институты Особенной части касаются определённого вида земельных отношений, и сфера их деятельности ограничивается конкретной категорией земель. В Специальной части рассматриваются возможные земельные споры и юридическая ответственность за совершение земельных правонарушений.

Принципы земельного права рассматриваются в ст. 1 ЗК РФ.

Наука земельного права

Наука земельного права, наряду с изучением этой отрасли права, её правовых институтов, исследует фундаментальные понятия и категории земельного права, такие как: предмет науки, понятие земельно-правовой нормы, субъекта земельного права, земельных отношений – и всё это в историческом развитии. Изучаются связи земельного права с другими отраслями права, выявляются перспективы его развития и как отрасли, и как законодательства, и как учебной дисциплины. Используется при этом опыт государств участников СНГ, иных развивающихся и развитых стран. Задача теории земельного права в изучении практики и претворении в жизнь земельного законодательства. Таким образом, содержание науки земельного права не ограничивается какими-либо жёсткими пределами, хотя предмет её имеет свою определённую и целенаправленность.

Предметом отрасли законодательства являются общественные отношения, регулируемые этим законодательством. Предметом же науки земельного права является учение о праве, разработка доктрины, концепции земельного права, изучение системы идей и взглядов по тем или иным проблемам этой отрасли науки. Развитие теории земельного права – необходимое условие эффективности земельного законодательства. Отрасль законодательства, практика его применения ставит перед наукой земельного права конкретные задачи, успешное решение которых во многом зависит от уровня научной разработки правовых проблем.

Тема 2. История развития земельного права в России

Российское земельное право до 1917 года

Главной отличительной чертой земельных отношений в России на протяжении большого исторического отрезка времени было то, что частное землевладение определялось по сословному признаку. Помимо сословного землевладения российское право выделяло ещё несколько «категорий» земель. Это казённые, удельные и майоратные земли. Большинство норм, регулирующих права и обязанности землевладельцев, были собраны в Гражданском уложении, составившем содержание тома 10 Свода законов Российской Империи. В 1861 году первая аграрная реформа. Положения 19.02.1861 года (Общее положение о крестьянах, Положение о выкупе) декларировали отмену крепостной зависимости, установили право крестьян на земельный надел и порядок осуществления выкупных платежей за него.

Аграрная реформа 1906 года. Её проведение поручили Столыпину П.А. У него было два варианта:

– программа Витте С.Ю. (предлагал делать ставку не на господдержку прежней структуры, а развивать и поддерживать хозяйственную активность крестьян путём установления частной собственности на землю и упразднения общинного строя);

– программа Плеве В.К. (активное вмешательство государства в с/х, поддержка общины и крупного помещичьего землевладения).

Столыпин выбрал программу Плеве, это была его роковая ошибка.

Российское земельное право после 1917 года

Вторым съездом Советов рабочих и солдатских делегатов на второй день после свершения Октябрьской революции был подписан Декрет о земле. Декрет о земле отменил частную собственность на землю. Третий Всероссийский съезд Советов 18.01.1918 года принял основные положения Декрета о социализации земли. Новый закон подтвердил национализацию земель. Первый Земельный кодекс РСФСР был принят в 1922 году, следующий ЗК РСФСР был принят в 1970 году.

В 1990 году началось осуществление земельной реформы. Следует различать два этапа:

– когда она развивалась на основе ранее действовавшей Конституции РСФСР;

– когда была принята на референдуме 12.12.1993 года новая Конституция РФ. В результате возникла множественность форм права собственности на землю.

Тема 3. Источники земельного права

Под термином «источник права» понимают источник права в материальном и формальном смысле. Под источником права в материальном смысле понимаются общественно-экономические условия, которые детерминируют процесс правообразования при помощи и посредством государственной деятельности и которые составляют социальную основу права. Термином «источники права» в формальном или юридическом смысле обозначается специфика способов правотворчества, результатом которого являются нормативные правовые акты государства, органов местного самоуправления и их должностных лиц, служащие формой внешнего выражения норм права.

Источниками земельного права называются нормативные правовые акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, содержащие нормы земельного права, регулирующие отношения в сфере использования, охраны, управления землёй, имущественные отношения, связанные с реализацией права собственности и иных вещных прав на землю, которая выступает одновременно в качестве природного объекта, природного ресурса и недвижимого имущества особого рода.

Источниками земельного права являются нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения. Такие нормативные правовые акты должны отвечать признакам, объективно присущим источнику права. Во-первых, должны являться носителями государственно-властной силы. Во-вторых, эти акты должны иметь нормативный характер, т.е. быть рассчитаны на многократное применение. В-третьих, эти акты должны быть адресованы неопределённому числу объектов. И, наконец, должны быть обязательны для исполнения всеми субъектами.

Нормативные правовые акты органов государственной власти подразделяются по вертикали на нормативные правовые акты федеральных органов государственной власти, субъектов РФ и органов местного самоуправления, по горизонтали эти нормативные правовые акты подразделяются на законы и иные нормативные правовые акты.

Юридическая сила всех законов и иных нормативных правовых актов определяется в зависимости от компетенции издавшего их органа государственной власти и роли нормативного правового акта в системе законодательства.

Выделяются следующие виды источников земельного права: Конституция РФ, международные договоры РФ, законодательные акты, регулирующие отношения в сфере природопользования и охраны окружающей среды, и иные законодательные акты. К источникам права относятся также указы Президента РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Федерации, а также нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Особое положение в системе источников права занимают судебная практика и договорное право.

Суды общей юрисдикции и арбитражные суды выполняют важную функцию, применяя земельное законодательство, обеспечивая защиту прав и законных интересов физических и юридических лиц на землю.

Тема 4. Земельные правоотношения

Земельные отношения представляют собой особый вид имущественных и организационных отношений, которые регулируются земельным законодательством. Особенность таких отношений заключается в предмете правового регулирования – земле.

Правоотношения любой отрасли права, в том числе и земельного, являются общественными отношениями, урегулированными нормами права.

Земельные правоотношения – общественные земельные отношения, урегулированные нормами земельного права, которые возникают, существуют и прекращаются в соответствии с требованиями и по основаниям, предусмотренным земельным законодательством.

Земельные правоотношения можно подразделить на следующие виды:

- земельные отношения, возникающие из права собственности;
- производные от права собственности правоотношения;
- правоотношения, связанные с правом общего пользования землёй;
- правоотношения в сфере управления использованием и охраной земель;
- охранительные земельные правоотношения.

Субъектами земельных правоотношений признаются носители прав и обязанностей в этих отношениях. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Объектом земельных правоотношений выступает земля. При этом земля понимается как земельный участок или его часть. Земля как объект земельных правоотношений определяется по категории, к которой относится земельный участок. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.7) все земли делятся на семь категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых 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.

Тема 5. Право собственности и иные права на землю

Право собственности на землю в объективном смысле – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности на земельные участки и все природные ресурсы, находящиеся на её и под её поверхностью; в субъективном – совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землёй, водами, лесными ресурсами и другими объектами собственности. Отношения собственности на землю регулируются Конституцией РФ, ГК РФ, природоресурсовым и природоохранительным законодательством России и субъектов Федерации. Субъектами права собственности могут выступать физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Право частной собственности на землю. Физические и юридические лица, согласно Конституции РФ и земельному законодательству, имеют право владения, пользования и распоряжения земельными участками, принадлежащими им на праве частной собственности. Статья 15 ЗК РФ закрепляет основы правового регулирования отношений частной собственности на землю. Частной собственностью на землю являются те земельные участки, которые приобретены гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством, т.е. законно, причём все граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Под правом государственной собственности на землю следует понимать совокупность правовых норм, закрепляющих полномочия государства по владению, пользованию и распоряжению землёй, а также регулирующих порядок разграничения, приобретения, использования и отчуждения государственных земель. Согласно ГК РФ в государственной собственности находятся все земли, составляющие территорию РФ, за исключением тех земель, которые находятся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований. Субъектами права государственной собственности на земельные участки являются Российская Федерация и субъекты Российской Федерации.

Конституция России установила наряду с частной и государственной собственностью режим муниципальной собственности на земельные участки, гарантировав юридическое равенство всех форм собственности, равное их признание и защиту всеми допускаемыми средствами. Развитие конституционных положений – в Федеральном законе от 6.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ». Гражданско-правовой режим муниципальной собственности устанавливается ст. 215 ГК РФ, в соответствии с которой имущество может принадлежать на праве муниципальной собственности таким субъектам, как городские, сельские поселения, а также другим муниципальным образованиям.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казённым

предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование 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 2001 года, сохраняется. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретённое гражданином до введения в действие ЗК РФ 2001 года, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ 2001 года не допускается. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Пункт 2 ст. 30 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» гласит: «садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону».

Аренда земельных участков осуществляется только на основе договора. Общие положения о договоре аренды определяются гражданским законодательством, особенности сдачи в аренду земельных участков установлены земельным законодательством (ст.22 ЗК РФ). Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и/или во временное пользование.

В отношении земли арендатор владеет и пользуется полученным в аренду земельным участком. Арендатор может сдать участок в субаренду. Арендодателями могут быть только собственники земельных участков. Земельный участок как объект договора аренды должен иметь описанные и удостоверенные в установленном порядке границы. Не могут быть объектом договора аренды только земельные участки, изъятые из оборота. Договор аренды может быть заключён на определённый срок или без указания в договоре конкретного срока. В соответствии со ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Современное Российское гражданское право рассматривает сервитут как право одного лица пользоваться в установленном объёме недвижимым имуществом другого лица. В соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества, в т.ч. земельного участка, вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования

соседним участком (сервитута). Такого рода сервитут ЗК называет частным. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом РФ субъекта РФ, актом органа местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных слушаний. Сервитут может быть срочным или постоянным.

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренными ст.29 ЗК РФ, юридическим лицам, указанным в пункте 1 ст. 20 ЗК, на срок не более, чем один год;

- из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

- из земель организаций, указанных в пункте 2 ст.24 ЗК, гражданам в виде служебного надела;

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 ЗК, религиозным организациям в соответствии с пунктом 3 ст. 30 и пунктом 1 ст.36 ЗК РФ;

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 ЗК, лицам, с которыми заключён государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счёт средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ или средств местного бюджета, на основе заказа, размещённого в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

Тема 6. Возникновение, ограничение, прекращение прав на земельные участки

Основаниями возникновения земельных прав и обязанностей пункт 1 ст.8 ГК РФ признаёт юридически значимые факты, в качестве которых могут выступать либо события или волевые действия, непосредственно не направленные на юридические цели, но с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий, либо непосредственно направленные на возникновение или прекращение правовых отношений юридически значимые действия граждан, юридических лиц. Последние, в свою очередь, подразделяются на односторонние и двусторонние сделки (договоры), административные акты компетентных госорганов и органов местного самоуправления, судебные решения. Для земельного права,

в отличие от гражданского, не имеют значения в качестве правоустанавливающего юридического факта правонарушения, связанные с причинением вреда другому лицу, и неосновательным обогащением. Приведённый перечень правоустанавливающих юридических фактов не является исчерпывающим.

В числе юридических действий – волевых действий граждан и юридических лиц особо должны быть выделены такие разновидности юридических актов, как административные акты компетентных органов государства и органов местного самоуправления, гражданско-правовые сделки с земельными участками, юрисдикционные акты судов, арбитражных судов, третейских судов, с которыми закон связывает возникновение прав на землю граждан, юридических лиц, Российской Федерации и её субъектов, муниципальных образований.

Особым основанием возникновения права частной собственности на землю граждан и юридических лиц является приватизация земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Основания прекращения земельных прав, установленные земельным законодательством, можно разделить на:

– общие – добровольный отказ, истечение срока, на который был предоставлен участок, реорганизация, ликвидация, прекращение деятельности, изъятие для государственных или муниципальных нужд, нецелевое использование, неиспользование участка, отчуждение, гибель, уничтожение участка, обращение на его взыскания, реквизиция, конфискация, банкротство, национализация;

– специальные – прекращение трудовых отношений, нерациональное использование, выморочность, использование методами, ведущими к ухудшению экологической обстановки, систематическая неуплата земельного налога, выделение из земель сельскохозяйственных предприятий земельных участков для ведения крестьянского хозяйства.

Необходимость ограничений прав на земельные участки опирается на обусловленность соблюдения значительного числа интересов в отношении земельных ресурсов, являющихся достоянием народов, производственным базисом человеческого существования и основой жизнедеятельности.

Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами. Субъекты Федерации не вправе устанавливать ограничения прав на землю.

В соответствии с земельным законодательством могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, 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, ремонт или содержание автомобильной дороги при предоставлении прав на земельный участок, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ, федеральными законами.

Тема 7. Сделки как основание возникновения и прекращения прав на землю. Общая характеристика сделок

Сделка является правовой формой оборота объектов гражданских прав. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст.153 ГК РФ). Особенности оборота земельных участков находят отражение в содержании соответствующих сделок с землёй. Так, гражданско-правовой институт наследования имущества применяется и в земельном праве, однако в целях предотвращения дробления наследуемого земельного участка между многими наследниками земельным законодательством могут быть установлены особые правила наследования земельных участков (наследование земельного участка происходит на общем основании третьей части ГК РФ, если земельный участок признан неделимым, то дроблению он не подлежит, если земельный участок признан делимым, то он может быть разделён между наследниками).

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

Специальные правила, касающиеся оборотоспособности, установлены в пункте 3 ст.129 ГК РФ в отношении земли и других природных ресурсов. Эти объекты могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Таким образом, общие положения регулирования оборота земельных участков определяются в гражданском законодательстве, а особенности – в земельном законодательстве.

Сделка является юридическим фактом, порождающим определённые юридические последствия. В пункте 1 ст.25 ЗК РФ перечень гражданско-правовых сделок с земельными участками отсутствует. Однако из содержания других статей ЗК РФ, а также положений части второй ГК РФ, иных нормативно-правовых актов земельного законодательства следует,

что правовыми основаниями для возникновения прав на землю могут быть следующие гражданско-правовые сделки с земельными участками: купля-продажа, дарение, залог (ипотека), аренда, обмен земельными участками, передача земельного участка или его части в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества или общества, или паевого взноса в паевой фонд производственного кооператива, рента.

Купля-продажа земельных участков

Купля-продажа земельных участков осуществляется только на основе договора. Общие положения о договоре купли-продажи земельного участка определяются гражданским законодательством, особенности купли-продажи земельных участков установлены земельным законодательством. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учёт. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (ст. 37 ЗК РФ). Из государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставляются только через торги.

Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения основывается на ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с ГК РФ обмен земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности, производится по договору мены, к которому применяются статьи ГК РФ, регулирующие сделки купли-продажи. При этом обе стороны выступают в качестве продавцов своего имущества и покупателей того имущества, которое они получают по договору мены.

По договору дарения, одна сторона (даритель) безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить её от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. Право дарения земельного участка имеют собственники земли.

Наследование земельного участка происходит на основании гражданского законодательства по завещанию собственника либо по закону. Частью третьей ГК РФ урегулированы основные вопросы наследования земельных участков. Так, согласно ст.1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях, установленных ГК РФ.

Тема 8. Управление в области использования и охраны земель

Землеустройство – это необходимое условие обеспечения рационального использования и охраны земель (ст.ст. 68, 69 ЗК РФ, ФЗ от 18.07.2001 «О землеустройстве»).

Землеустройство – необходимое условие обеспечения рационального использования и охраны земель. Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и по решению суда.

Объектами землеустройства являются территории субъектов РФ, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков.

Главной задачей землеустройства является организация рационального использования земель всех категорий, в том числе и сельскохозяйственного назначения. Землеустройство включает в себя правовые, организационно-хозяйственные, экономические, технологические и технические мероприятия.

Существует два вида землеустройства – территориальное и внутрихозяйственное.

Территориальное землеустройство – система мероприятий (действий) по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования и охраны земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности. Территориальное землеустройство распространяется на все земли независимо от целевого назначения, форм собственности и использования.

Внутрихозяйственное землеустройство – система мероприятий (действий) по организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

– перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;

– выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиями;

– проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

При проведении землеустройства обеспечивается учёт законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путём извещения их в письменной форме землеустроителями, не позднее, чем за 7 календарных дней до начала работ.

Государственный мониторинг земель

Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации. Мониторинг земель является разновидностью государственных контрольных мероприятий и представляет собой комплексную систему наблюдений за состоянием земельного фонда, являющуюся составной частью мониторинга компонентов окружающей природной среды и выполняющую базовую, связующую роль между другими видами мониторинга природных ресурсов.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31.03.2003 №177 «Об организации и осуществлении государственного мониторинга окружающей среды (государственного экологического мониторинга)» проводится также мониторинг земель.

Статья 67 ЗК РФ предусматривает проведение государственного мониторинга земель.

Основными целями мониторинга земель являются:

– диагностика состояния земельного фонда для современного выявления изменений, их оценки и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

– информационное обеспечение государственного земельного кадастра, рационального землепользования и землеустройства, контроля за использованием и охраной земель.

К задачам мониторинга земель относится:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В процессе мониторинга проводятся систематические наблюдения методами дистанционного зондирования, лабораторных исследований, фондового анализа за состоянием земель. При этом выявляются изменения и производится оценка состояния землепользования, угодий, полей, участков, процессов, связанных со снижением плодородия почв, их загрязнения пестицидами, тяжёлыми металлами, радионуклидами, другими токсичными веществами. Изучается также состояние земель населённых пунктов, объектов нефте- и газодобычи, очистных сооружений, водохранилищ, свалок, складов горюче-смазочных материалов, удобрений, стоянок автотранспорта, мест захоронения токсичных промышленных отходов и радиоактивных материалов, а также других промышленных объектов.

Помимо прочего, с помощью мониторинга происходит оценка качества земельных участков, их имущественной ценности.

Все наблюдения подразделяются, в зависимости от сроков их проведения, на базовые (на момент начала введения мониторинга), периодические (через год и более) и оперативные (фиксирующие текущие изменения), а в зависимости от территории охвата – на федеральные, региональные, локальные.

В результате общегосударственной программы мониторинга земель создаётся информационная база данных о состоянии земель земельного фонда страны, т.е. всех категорий земель независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

Собственники, постоянные и временные пользователи земли, независимо от ведомственной подчинённости обязаны изучать и учитывать находящиеся в их владении земельные участки, знать их природные и хозяйственные свойства, особенности правового режима, обладать документами, подтверждающими их права на землю и обязанности, а равно права на пользование чужими участками (сервитуты).

Пользователи земель обязаны также регулярно отчитываться о наличии и качественном состоянии своих земель в соответствии с правилами ведения мониторинга.

Резервирование земель

Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст.49 ЗК РФ, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем 7 лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до 20 лет.

Государственный земельный кадастр

Впервые необходимость ведения земельного кадастра была признана в Основах земельного законодательства СССР и союзных республик в 1968 году.

На современном этапе развития земельных отношений кадастр земель вёлся на основании ФЗ от 2.01.2000 «О государственном земельном кадастре».

Сегодня государственный кадастровый учёт земельных участков осуществляется в порядке, установленном ФЗ от 24.7.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также предусматривается ст. 70 ЗК РФ.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтённом, в соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных законом сведений.

Земельный кадастр служит, прежде всего, публичным интересам государства о рациональном использовании и охране земельных ресурсов страны. Но нельзя забывать о служении земельного кадастра также и частным интересам, целям собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли. Так, всякое юридическое и физическое лицо, совершая сделку, предметом которой является земельный участок с находящимся на нём недвижимым имуществом, не может её совершить грамотно и с выгодой

для себя, не получив от органов, ведущих земельный кадастр, достоверные сведения о кадастровой оценке данного земельного участка, законных правах его владельца, сервитутах и других обременениях правового положения избранного предмета сделки.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории РФ, обеспечения в соответствии с ФЗ №221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости» общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нём сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен ФЗ. Не предоставляются сведения, составляющие государственную тайну и сведения касающиеся личности собственника, пользователя земельного участка. Получить сведения о земельном участке можно, обратившись в органы государственного земельного кадастра с заявлением и оплатив предоставление сведений.

Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учётный номер.

В государственный кадастр земельных участков вносятся следующие сведения:

- вид объекта недвижимости – земельный участок;
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения границ земельного участка;
- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершённого строительства;
- площадь, определяемая с учётом установленных требований;
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства;
- адрес земельного участка или при отсутствии такого адреса описание местоположения земельного участка;
- сведения о вещных правах на земельный участок;
- сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на земельный участок и о лицах, в пользу которых установлены такие обременения;
- сведения о кадастровой стоимости земельного участка, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- категория земель, к которой отнесён земельный участок;
- разрешённое использование земельного участка;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником земельного участка;

– сведения о кадастровом инженерере, выполнявшем кадастровые работы в отношении земельного участка.

Постановка на учёт земельного участка, учёт изменений земельного участка, учёт части земельного участка осуществляется в срок не более чем 20 рабочих дней со дня подачи заявления.

За постановку на учёт земельного участка уплачивается государственная пошлина,

Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учёта в случае обнаружения данным органом такой ошибки или поступления в орган кадастрового учёта от любого лица заявления о такой ошибке в форме, установленной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. Техническая ошибка подлежит исправлению в срок не более чем 5 рабочих дней со дня её обнаружения органом кадастрового учёта, поступления в орган кадастрового учёта такого заявления или указанного решения суда.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. При этом принимаются во внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользователей землёй, установленные в законодательном, административном и судебном порядке. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (территориального зонирования).

Полноценный, фундаментальный земельный кадастр можно получить только при обязательном учёте всех земель РФ, где бы они не располагались и в чьём бы пользовании (собственности) не находились. Никто не имеет права скрывать или отказываться от предоставления запрашиваемых сведений, необходимых для ведения кадастра.

Ст.19.7 КоАП РФ устанавливает ответственность в виде штрафа за непредставление или несвоевременное представление в государственный орган или должностному лицу сведений, представление которых предусмотрено законом.

Земельный контроль

В соответствии с действующим законодательством видами земельного контроля являются: государственный, муниципальный, общественный, производственный.

Государственный земельный контроль осуществляется специально уполномоченными органами. Существует Положение о государственном земельном контроле, утверждённое постановлением Правительства РФ от 19.11.2002 №833. Основные направления государственного земельного контроля заключаются в контроле за соблюдением гражданского и земельного законодательства, требований по охране и использованию земель. Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в установленном

порядке, на основании предписания руководителя органа, осуществляющего государственный земельный контроль, с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан. Плановые проверки в отношении каждого земельного участка проводятся не чаще одного раза в два года.

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

Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями, гражданами за соблюдением порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Согласно ст.73 ЗК РФ производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе хозяйственной деятельности на земельном участке. Лица, которые ведут хозяйственную деятельность на земельном участке, независимо от того, на каком титуле они им обладают, обязаны осуществлять производственный контроль. Требование об организации производственного контроля не касается граждан, использующих земельные участки для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, садоводства и т.п. Это требование не адресовано и юридическим лицам, не осуществляющим производственной деятельности. Главная задача производственного земельного контроля - проверка соблюдения всех предусмотренных законодательством требований, касающихся обеспечения рационального использования и охраны земель.

Платность использования земли

Одним из принципов земельного права является платность использования земельных участков (ст.1 ЗК РФ). Согласно ст.65 ЗК РФ использование земли является платным. Существуют две формы платы за землю: земельный налог и арендная плата. Правовая природа этих платежей имеет принципиальные различия. Арендная плата устанавливается договором, т.е. соглашением сторон по добровольному желанию участников этого договора. Налог – властное предписание пользователям земли со стороны государства, и они не вправе изменить размеры этих платежей, которые идут в бюджет. Льготы по налогу могут быть установлены только в законе. Регулирование земельно-налоговых отношений должно осуществляться в рамках главы 31 второй части Налогового кодекса РФ – «Земельный налог» (1.01.2006). Что касается арендной платы за землю, нормативной цены земли, выкупной цены и кадастровой стоимости

земельных участков, то их регулирование относится к сфере земельного и гражданского законодательства.

Согласно ст.387 Налогового кодекса РФ земельный налог устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

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

Не являются плательщиками земельного налога обладатели сервитута.

Земельный налог относится к местным налогам (ст.15 НК РФ). Налог исчисляется с кадастровой стоимости земельного участка. Не признаются объектом налогообложения:

– земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством РФ (например, п.4 ст.27 ЗК РФ);

– земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включёнными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

– земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

– земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, в пределах лесного фонда;

– земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчёте на год.

Арендная плата за землю в отличие от налога определяется договором. Размер её, а также условия и сроки её внесения устанавливаются по договорённости между арендодателем и арендатором. Из этого общего правила сделано исключение. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти (органы местного самоуправления) устанавливают базовые ставки арендной платы по категориям земель

и категориям арендаторов, которые определяются по усмотрению этих органов применительно к местным условиям. Арендная плата за землю может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме или в виде услуг. Может применяться и комбинированная форма оплаты.

Нормативная цена земли не является платой за использование земельных участков в истинном смысле этого слова. Нормативная цена представляет собой показатель, характеризующий стоимость участка определённого качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчётный срок окупаемости. Нормативная цена земли устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 15.03. 1997 №319 «О порядке определения нормативной цены земли», а также специальными Правилами, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 31 мая 2002 №369.

Нормативная цена земельных участков необходима: при приватизации государственного имущества для определения цены земли, передаваемой в собственность; при установлении общей долевой собственности на землю; передаче земельного участка по наследству; дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам.

Нормативная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. При этом принимаются во внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землёй, установленные в законодательном, административном и судебном порядке. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (территориального зонирования).

В отличие от кадастровой стоимости земельных участков, которая определяется, прежде всего, для целей налогообложения, рыночная стоимость необходима для совершения сделок с землёй. Порядок её определения установлен специальным ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ». При этом за рыночную стоимость объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Тема 9. Защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков

Согласно ст. 59 ЗК РФ, если право на земельный участок оспаривается, то вопрос о принадлежности участка решается в судебном порядке.

Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землёй в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Земельные споры возникают, когда действия участников земельных отношений, включая государственные органы, либо их необоснованное бездействие могут нарушить чьи-то права и интересы.

Земельные споры могут возникнуть не только между собственниками земли, землепользователями, арендаторами, землевладельцами, но и между ними, с одной стороны, и государственными органами – с другой.

Решение земельных споров – непростая проблема, так как ст.59 ЗК РФ подробно не рассматривает этих вопросов. Поэтому судам и государственным органам, рассматривающим земельные споры, приходится руководствоваться иными нормативными правовыми актами, которые дают ответы на вопросы, возникающие при урегулировании тех или иных конфликтов.

Если кратко определить разграничение подведомственности споров, рассматриваемых судом и арбитражным судом, то можно констатировать: суды рассматривают, как правило, споры с участием граждан; арбитражные суды рассматривают споры организаций, предприятий, учреждений и споры граждан, если они выступают в роли предпринимателей.

Ст. 60 ЗК РФ определяет порядок восстановления положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу их нарушения. Ст. 60 ЗК РФ предусматривает также конкретные меры пресечения нарушений земельных прав граждан и юридических лиц или угрозы их совершения.

Согласно ст. 61 ЗК РФ признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления производится в судебном порядке. Суд может признать недействительным не всякий акт исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, а только ненормативный.

Согласно ст.57 ЗК РФ убытки в полном объёме, в том числе упущенная выгода, возмещаются землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков:

- при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- вызванные ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

- при временном занятии земельных участков;
- при ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

Тема 10. Юридическая ответственность за земельные правонарушения

Понятие юридической ответственности

Юридическая ответственность граждан и организаций за земельные правонарушения не может возникнуть произвольно, т.к. условия её применения строго определены законом. Ответственность наступает вследствие того, что тот или иной участник земельных отношений, действуя свободно и имея возможность выбрать правильный, указанный в законе или договоре вариант поведения, совершает нежелательные, противозаконные действия, являющиеся земельными правонарушениями.

Содержание юридической ответственности, её цели и сущность сложны и многообразны. С одной стороны, это наказание за совершённое земельное правонарушение, с другой – лишь угроза его применения. В последнем случае она предупреждает пользователей земли от совершения неправомерных действий, что имеет большое воспитательное, профилактическое (превентивное) значение.

По общему правилу, юридическая ответственность за нарушение закона, в том числе земельного законодательства, может наступить при наличии так называемого «полного состава правонарушения». В действиях нарушителя необходимо установить четыре признака правонарушения:

- 1) противоправное действие (бездействие) лица или организации, привлекаемых к юридической ответственности;
- 2) вредный результат этого действия или бездействия, выразившийся в неблагоприятных последствиях: порча земель и т.д.
- 3) наличие причинной связи между действиями и наступившим вредом (объективный элемент состава);
- 4) вина нарушителя конкретных правовых норм (субъективный элемент состава).

При отсутствии какого-либо из упомянутых элементов названного состава не может быть оснований для применения юридической ответственности.

Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими

и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Административная ответственность

Исполнение гражданами, должностными и юридическими лицами требований земельного законодательства обеспечивается применением к виновным в совершении земельных правонарушений мер административной ответственности. Административный Кодекс устанавливает следующие виды земельных правонарушений, влекущих за собой применение мер административной ответственности:

7.1 – Самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности.

Цель этой статьи заключается в обеспечении защиты права государственной, муниципальной, частной собственности на землю. Объект данного правонарушения – общественные отношения, связанные с владением и использованием земельного участка. Предмет правонарушения – земельные участки, границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке и которые принадлежат соответствующим лицам на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды. Субъективная сторона данного правонарушения – прямой умысел. Субъектами ответственности могут быть граждане, должностные лица, юридические лица.

7.2 – Уничтожение межевых знаков границ земельных участков. Субъективная сторона данного правонарушения – прямой умысел. Субъектами ответственности могут быть граждане, должностные и юридические лица. Ярким примером такого правонарушения является занятие таких земельных полос посадками или установки заборов владельцами садовых, дачных, огородных земельных участков.

7.8 – Самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохраной зоны водного объекта либо зоны округа санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Сфера применения данной статьи весьма широка, ибо она распространяется на различные виды хозяйственной деятельности, осуществляемые без соответствующего права на земельный участок либо без соответствующего разрешения. Самовольное занятие указанных земельных участков с объективной стороны может выражаться в их неправомерном использовании для строительства, добычи песка или гравия, устройства постоянных мест отдыха и т.д., либо в совершении действий, препятствующих доступ к водному объекту.

7.10 – Самовольная переуступка права пользования землёй, недрами, лесным участком или водным объектом.

Применительно к самовольной переуступке права пользования земельными участками данная статья имеет непосредственное отношение к субъектам, имеющим земельные участки, находящиеся в государственной собственности, на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения, при условии применения к ним норм ст.20 и 21 ЗК РФ о недопущении распоряжения данными земельными участками.

8.6 – Порча земель:

1) Самовольное занятие или перемещения плодородного слоя почвы.

2) Уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления.

Целью установления ответственности за этот вид земельного правонарушения является обеспечение охраны земли как важнейшего элемента окружающей среды, основы жизни и деятельности населения, проживающего на соответствующей территории.

Предметом посягательства в данном случае является как земельный участок или его часть, входящий в любые категории земель, так и особо охраняемая часть земли как природного ресурса – плодородный слой почвы.

Плодородный слой почвы является предметом земельного правонарушения при его уничтожении, самовольном снятии, т.е. при отделении от поверхности земли без соответствующего разрешения, а также при самовольном перемещении снятого по разрешению плодородного слоя почвы. Пункт 4 ст.13 ЗК РФ допускает при проведении строительных работ и при добыче полезных ископаемых снятие плодородного слоя почвы для его последующего использования в целях улучшения малопродуктивных земель.

Одним из способов порчи земли является нарушение правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления.

8.7 – Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению или по их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых.

Чаще всего такие правонарушения совершаются в случаях предоставления земельных участков для разработки полезных ископаемых, для геологического изучения недр и другой деятельности, связанной с проникновением в глубь земли.

Невыполнение указанных обязанностей заключается в бездействии, т.е. в несовершении предусмотренных законом, а также договором аренды или безвозмездного срочного пользования земельными участками из состава государственных или муниципальных земель. Такими обязанностями являются рекультивация земель, т.е. комплекс мероприятий технического или биологического характера, направленных на восстановление нарушенных земель, включающий выравнивание поверхности, снятие, транспортировку

и нанесение на рекультивируемые земли плодородного слоя почвы, строительство мелиоративных и иных сооружений и т.д.

Субъективная сторона данного правонарушения – умысел или неосторожность.

Несвоевременное выполнение обязанностей состоит в совершении вышеперечисленных действий уже после истечения срока, на который земельные участки были предоставлены, если этот срок не был продлён в установленном законом порядке.

8.8 – Использование земель не по целевому назначению, неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства. В указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, а равно невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель.

Так, использование земель не по целевому назначению означает их использование не в тех целях, для которых земельные участки были предоставлены и которые были указаны в правоустанавливающих документах.

Невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению земель означает невыполнение лицом обязанностей, возложенных на него законом, таких, например, как осуществление агротехнических, мелиоративных, фитосанитарных и иных мероприятий.

Состав невыполнения установленных требований и обязательных мероприятий по охране почв от ветровой, водной эрозии и других процессов, ухудшающих состояние почв, аналогичен предыдущему и отличается от него конкретным содержанием невыполненных обязанностей и последствиями их невыполнения, к которым, в частности, относится эрозия почв. Эрозия почв представляет собой разрушение почв с нарушением их целостности и изменением физико-технических свойств, сопровождающееся, как правило, переносом части почвы с одного места на другое. Наиболее распространёнными являются ветровая и водная эрозии.

Уголовная ответственность

Уголовный Кодекс РФ устанавливает следующие виды преступлений, объектом которых является земля, и которые влекут за собой применение мер уголовной ответственности.

Статья 254 УК РФ. Порча земли.

1. Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, наказываются штрафом в размере от двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осуждённого за период до восемнадцати месяцев, либо лишением права

занимать определённые должности или заниматься определённой деятельностью на срок до трёх лет, либо исправительными работами на срок до двух лет.

2. Те же деяния, совершённые в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации,- наказываются ограничением свободы на срок до двух лет или лишением свободы на тот же срок.

Деяния, предусмотренные частями первой или второй ст.254 УК РФ, повлекшие по неосторожности смерть человека,- наказываются лишением свободы на срок до пяти лет.

Цель этой статьи – охрана земли путём предотвращения её порчи, т.е. ухудшения состояния вследствие нарушений правил хозяйственной или иной деятельности, объектом которой является земля.

Под землёй понимаются любые виды земельных участков, освоенных или неосвоенных, независимо от субъектов и видов прав на землю.

Объективная сторона данного преступления включает в себя: действия или бездействия, представляющие собой отравление, загрязнение или иную порчу земли вследствие нарушений правил обращения с ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами в процессе их хранения, использования и транспортировки; последствия, состоящие в причинении вреда здоровью человека или окружающей среде; причинную связь между действиями (бездействием) и последствиями.

Удобрения, стимуляторы роста растений, ядохимикаты – это вещества, специально предназначенные для использования в сельскохозяйственном производстве либо для любительского или иного некоммерческого выращивания растений. Требования к ним, равно как и правила обращения с ними, закреплены в многочисленных нормативных правовых актах и являются обязательными.

Использование веществ, не являющихся удобрениями, стимуляторами роста растений и других, не названных в 254 статье УК РФ, веществ исключает возможность её применения независимо от характера наступивших последствий осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Под хозяйственной или иной деятельностью в смысле ст.254 УК РФ понимаются все виды воздействия на землю с целью достижения определённых хозяйственных или иных результатов, т.е. выращивание сельскохозяйственных растений, стимулирование дикорастущих растений, проведение экспериментов, связанных с изменением растительного покрова, и прочее.

Не подпадает под признаки преступления, ответственность за которое установлена ст.254 УК РФ, порча или загрязнение земли в результате промышленного производства, выбросов и сбросов вредных веществ на землю, размещение на земле отходов в тех случаях, когда эти вещества или отходы не относятся к классу опасных химических или биологических веществ.

Земельное законодательство устанавливает особые режимы для почв, подвергшихся сильному негативному воздействию, обозначая их как «деградированные», и определяет перечень таких земель. В частности, это земли, загрязнённые токсичными промышленными отходами свыше ПДК

или радиоактивными веществами свыше ПДУ. Таким образом, загрязнение, отравление и иная порча земель выражаются в их деградации. Вред, причинённый здоровью человека, может быть любой степени тяжести – от лёгкого до тяжёлого.

Причинение вреда окружающей среде может выражаться в гибели животных и несельскохозяйственных растений, лесонасаждений, загрязнении водных объектов и гибели водных биоресурсов, загрязнении атмосферного воздуха и т.п.

Совершение указанного преступления в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации является основанием для установления повышенной ответственности.

Субъектом преступления, предусмотренного ст.254 УК РФ, является лицо, достигшее 16 лет, осуществляющее хозяйственную или иную деятельность, связанную с обращением с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами.

Субъективная сторона характеризуется виной в форме косвенного умысла. Лицо осознаёт нарушение им правил обращения с указанными веществами, предвидит возможность отравления, загрязнения и иной порчи земли вследствие нарушения им этих правил, а также возможность причинения вреда здоровью человека или окружающей среде, но сознательно допускает их, либо относится к наступлению указанных последствий безразлично.

Статья 170 УК РФ. Регистрация незаконных сделок с землёй.

Регистрация заведомо незаконных сделок с землёй, искажение учётных данных Государственного земельного кадастра, а равно умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения, наказываются штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осуждённого за период до шести месяцев, либо лишением права занимать определённые должности или заниматься определённой деятельностью на срок до трёх лет, либо обязательными работами на срок от ста двадцати до ста восьмидесяти часов.

Объективная сторона данного преступления может быть выражена в совершении любого из трёх действий в сфере земельных отношений: регистрации незаконных сделок, искажения данных кадастра, занижения размеров платежей.

Совершение указанных деяний предполагает прямой умысел, корыстную или иную личную заинтересованность.

Возмещение вреда, причинённого нарушением земельного законодательства.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объёме вред, причинённый в результате совершения ими земельных правонарушений (статья 76 ЗК РФ).

Это общее правило следует рассматривать в двух основных аспектах:

а) причинение вреда и убытков гражданам и юридическим лицам в результате нарушения последними земельного законодательства;

б) возмещение вреда, причиненного земле как природному ресурсу гражданами и юридическими лицами, имеющими соответствующие права на земельные участки.

В первом случае, т.е. при причинении вреда земельным участкам, находящимся у граждан и юридических лиц на соответствующем праве, в результате неправомерных действий других граждан и юридических лиц, применяются нормы гражданского законодательства об обязательствах вследствие причинения вреда. В соответствии со ст.1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Если вред был причинен юридическим лицом, то, естественно, обязанность его возмещения ложится на соответствующее юридическое лицо. Однако на основании ст.1081 ГК РФ юридическое лицо обладает правом предъявить регрессный иск к его работникам, должностным лицам, которые при выполнении своих служебных или трудовых обязанностей допустили нарушения земельного законодательства, в результате чего был причинен вред земельным участкам граждан или юридических лиц.

Способами возмещения вреда могут быть возмещение вреда в натуре или возмещение причиненных убытков (ст.1082 ГК РФ).

Возмещение вреда в натуре применительно к земле выражается в восстановлении прежнего состояния земельного участка, а именно, в восстановлении благоприятного физического состояния его поверхности либо в восстановлении качества почвы.

Земельные участки могут приводиться в пригодное состояние непосредственно правонарушителем либо за его счёт.

Если, например, неправомерно нарушен благоприятный рельеф земельного участка (участок изрыт траншеями, котлованами и т.п.), то требование восстановления прежнего состояния земельного участка вполне может быть предъявлено к правонарушителю и последний будет обязан своими силами и средствами ликвидировать эти дефекты рельефа. Если порча земельного участка выразилась в захлавлении его мусором (отходы строительных материалов, отходы лесосплава, переработки древесины и т.п.), то восстановление его прежнего состояния может заключаться в устранении этих недостатков. Если земельный участок подтоплен болотом, водохранилищем, либо зарос кустарником, непродуктивным мелкоколесьем и т.п., то в соответствии с требованиями восстановления его прежнего состояния обязанный субъект (правонарушитель) должен провести необходимые мелиоративные работы.

Требование восстановления в натуре прежнего качества почвы на том или ином земельном участке может быть предъявлено к правонарушителям в весьма ограниченных случаях, когда ухудшение качества почвы сравнительно

мало и прежнее качество может быть искусственно восстановлено в короткий срок. Так, если по вине того или иного лица допущено засоление почвы, то при современном уровне развития агротехники в принципе можно требовать, чтобы правонарушитель в обусловленный срок провёл рассоление почвы путём её промывки или проведения иных мероприятий.

Однако нельзя требовать возмещения вреда путём восстановления качества почвы, если она полностью разрушена, удалена с поверхности земли.

При решении вопроса о пределах возможного реального возмещения имущественного ущерба путём восстановления прежнего состояния земли следует принимать во внимание способность правонарушителя осуществить необходимые для этого мероприятия.

Если по вине какого-либо юридического лица захламлён земельный участок, то на это юридическое лицо, как правило, можно возложить обязанность очистить земельный участок от мусора, ибо такие работы в силах выполнить любое юридическое лицо. Однако не каждое предприятие, учреждение, хозяйственное общество способно и вправе проводить мелиоративные работы, лесопосадки и т.д. В таких случаях вместо возмещения вреда в натуре причинитель вреда обязан возместить убытки в полном объёме.

К возмещению вреда в натуре близко примыкает по своей сущности такой способ возмещения вреда, как освоение нового земельного участка взамен приведённого в непригодное для использования состояние – так называемая земельная компенсация. В законодательстве такой способ возмещения вреда в натуре прямо не предусмотрен. Однако потерпевшая сторона может потребовать от правонарушителя, в частности, определённых средств на покупку продающегося на публичных торгах аналогичного земельного участка.

Тема 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

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

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.

К данной категории относятся земли под поверхностными водными объектами, включая болота; земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью; земли застройки, земли под дорогами и т.д.

Также относятся земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям

(товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). Кроме того, сюда входят земли, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, земли, выделенные казачьим обществам.

Но наиболее ценными считаются сельскохозяйственные угодья. Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.). Особые ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно–производственных подразделений научно–исследовательских организаций и учебно–опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых по муниципальному району могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно–исследовательских, учебных и иных, связанных с сельскохозяйственным производством, целей. Основными видами деятельности, осуществляемыми на землях сельскохозяйственного назначения, являются:

– Ведение сельскохозяйственного производства. Сельскохозяйственное производство предполагает использование производственных мощностей и включает различные этапы – от выращивания продукции, её первичной или полной переработки до реализации. При этом производство сельскохозяйственной продукции осуществляется именно в целях реализации (сбыта), а для личного потребления и является формой предпринимательской деятельности.

– Создание защитных насаждений.

– Ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества.

– Научно-исследовательские, учебные и иные связанные с сельскохозяйственным производством цели.

Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения

Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения регулируется ст. 8 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 2002 г.

При продаже земельного участка из земель с/х назначения субъект РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продаётся, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка из земель с/х назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект РФ (муниципальное образование) откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. Течение указанного срока начинается со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, в муниципальное образование.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным ст.8 ФЗ РФ «Оборот земель сельскохозяйственного назначения».

При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Фонд перераспределения земель

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 создаётся фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счёт земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1. При добровольном отказе от земельного участка (условия и порядок такого отказа регламентированы ст.53 ЗК РФ);

2. Если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания в пользу кого он отказался от наследства (ст.1151 ГК РФ);

3. При принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами.

Принудительное изъятие земельного участка возможно по нескольким основаниям, Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, по основаниям, указанным

в ст.49 ЗК РФ. При этом у собственника земли такое изъятие осуществляется путём выкупа (ст.279-282 ГК РФ). Без какой либо компенсации осуществляется конфискация по решению суда земельного участка у собственника как санкция за совершение уголовного преступления или за умышленное систематическое совершение земельных правонарушений (ст. 50 ЗК РФ). Возможно также принудительное лишение прав на земельный участок в случае его ненадлежащего использования или использования не в соответствии с его назначением (ст.284-287 ГК РФ, ст. 54 ЗК РФ).

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Особенности перевода земель с/х назначения в другую категорию.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию регулируется ст. 7 (особенности перевода земель с/х угодий или земельных участков в составе таких земель из земель с/х назначения в другую категорию) ФЗ РФ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» 2004 г.

Перевод таких земель в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

1. С консервацией земель;
2. С созданием особо охраняемых природных территорий;
3. С установлением или изменением черты поселений;
4. Со строительством на землях, непригодных для осуществления с/х производства, промышленных объектов и с иными несельскохозяйственными нуждами;
5. С включением непригодных для осуществления с/х производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса;
6. Со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефте-, газо- и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее также линейные объекты), если кадастровая стоимость с/х угодий на тридцать и более процентов меньше кадастровой стоимости среднерайонного уровня и линейные объекты размещены вдоль дорог и границ полей севооборотов;
7. С выполнением международных обязательств РФ, обеспечением обороны страны и безопасности государства, добычей полезных ископаемых (за исключением общераспространённых полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия народов РФ, со строительством объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, дорог и других линейных объектов при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Перевод земель с/х угодий или земельных участков в составе таких земель из земель с/х назначения, кадастровая стоимость которых на 30 и более процентов превышает кадастровую стоимость среднерайонного уровня, и особо ценных продуктивных с/х угодий, указанных в пункте 4 ст. 79 ЗК РФ, в другую категорию не допускается.

Тема 12. Использование земель сельскохозяйственного назначения гражданами и юридическими лицами

Крестьянское (фермерское) хозяйство

Первый закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве появился в нашей стране 22 ноября 1990 года. Это был период сложного перехода к рыночной экономике, и была надежда, что в стране начнёт возрождаться крестьянское (фермерское) хозяйство. К сожалению, надежды не оправдались. Желание развивать сельское хозяйство в России, в том числе крестьянское (фермерское) хозяйство, привело к необходимости изменить нормативно-правовую базу в стране, это привело к появлению нового закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11 июня 2003 года, который уже соответствовал современным реалиям.

Крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Члены фермерского хозяйства самостоятельно определяют виды деятельности фермерского хозяйства, объём производства сельскохозяйственной продукции исходя из собственных интересов.

Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. При этом к данной деятельности применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями. Право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства.

Членами фермерского хозяйства могут быть:

1) Супруги, их родители, дети, братья, сёстры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трёх семей. Дети, внуки, братья и сёстры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет.

2) Граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное количество таких граждан не может превышать пяти человек.

В случае создания фермерского хозяйства одним гражданином заключение соглашения не требуется. Граждане, изъявившие желание создать фермерское хозяйство, заключают между собой соглашение.

Соглашение должно содержать сведения:

- 1) о членах фермерского хозяйства;
- 2) о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства, полномочия главы фермерского хозяйства и порядке управления фермерским хозяйством;
- 3) о правах и обязанностях членов фермерского хозяйства;

4) о порядке формирования имущества фермерского хозяйства, порядке владения, пользования, распоряжения этим имуществом;

5) о порядке принятия в члены фермерского хозяйства и порядке выхода из членов фермерского хозяйства;

6) о порядке распределения полученных от деятельности фермерского хозяйства плодов, продукции и доходов.

По усмотрению членов фермерского хозяйства в соглашение могут включаться иные условия, которые не противоречат гражданскому законодательству. В ходе дальнейшей деятельности все изменения, касающиеся состава фермерского хозяйства, должны быть также внесены в соглашение.

Соглашение подписывается всеми членами и с приложением копий документов, подтверждающих родство граждан, изъявивших желание создать фермерское хозяйство, подаётся для государственной регистрации.

Личное подсобное хозяйство

Ведение гражданами личного подсобного хозяйства регулируется Федеральным законом от 7 июля 2003 года «О личном подсобном хозяйстве».

Под личным подсобным хозяйством понимают экономически и юридически самостоятельное хозяйство, созданное гражданином (отдельной семьёй) для осуществления экономической деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, основанной на частной собственности граждан на средства производства, продукцию и доходы, полученные в результате такой деятельности, личном труде, платном пользовании производственными услугами сельскохозяйственной коммерческой организации, государства с использованием земельных участков, предоставленных или приобретённых в частную собственность, пожизненное наследуемое владение, в аренду членам данного хозяйства.

Личное подсобное хозяйство – это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей гражданина, лиц, совместно проживающих с ним и (или) совместно осуществляющих с ним ведение личного подсобного хозяйства, а также членов его семьи.

При этом сельскохозяйственная продукция, произведённая и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство. Реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, с/х продукции, произведённой и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью.

Садоводство, огородничество, дачные земельные участки

Цели ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства определяются в ФЗ РФ от 14.04.1998г. «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Они достаточно близки, но различаются в зависимости от возможности выбора субъектом дополнительных видов деятельности на предоставленном земельном участке

и от постановки той или иной цели деятельности на первом месте в норме закона.

Первичная цель ведения садоводства – это выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур, а также отдых. Дополнительно закон также допускает возведение жилого строения без права регистрации проживания в нём, а также хозяйственных строений и сооружений.

Основная цель огородничества – также выращивание ягодных, овощных, бахчевых и иных с/х культур. Огородный участок не предназначен для отдыха людей и на нём может быть разрешено или, наоборот, запрещено возведение только некапитального жилого строения и хозяйственного строения и сооружения.

Дачный земельный участок предоставляется, в первую очередь, для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём или жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений), допускается возможность выращивания на дачном участке плодовых, ягодных и иные с/х культур.

К коммерческим организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность на землях сельскохозяйственного назначения, относятся хозяйственные общества и товарищества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации. Также земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены некоммерческим организациям: религиозным объединениям, казачьим обществам, научно–исследовательским организациям, образовательным учреждениям с/ х профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

Тема 13. Правовой режим земель населённых пунктов и промышленного назначения

Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Понятие земли поселений связано с понятием их территорий. Согласно пункту 1 ст. 4 Градостроительного кодекса РФ в качестве таких земель объекта градостроительной деятельности рассматриваются территории поселений, части территорий поселений, территории других муниципальных образований, части территорий других муниципальных образований. В ст.2 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» закреплены понятия сельского и городского поселений. Сельским поселением является один или несколько объединённых общей территорией сельских населённых пунктов, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и/или через выборные и иные органы местного самоуправления. Городское поселение представляет собой город или посёлок с прилегающей территорией, в которых местное самоуправление

осуществляется населением непосредственно и/или через выборные и иные органы местного самоуправления.

Территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населённых пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения. В состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения; размеры территории поселения устанавливаются с учётом численности его населения; границы поселения не могут пересекаться границами населённого пункта; территория поселения не может находиться внутри территории другого поселения.

Земельное законодательство не даёт понятия пригородных зон, лишь указывая на некоторые признаки земель, которые могут включаться в их состав. Соответственно к пригородной зоне относятся земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

Глава 16 ЗК РФ посвящена землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения. Эти земли составляют отдельную категорию земель, используемые для несельскохозяйственных целей.

Земли, относящиеся к данной категории, расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Пункт 2 ст. 87 ЗК РФ устанавливает деление земель промышленности и иного назначения на семь видов. Однако все эти земли относятся к одной категории земель и отличаются лишь целевым назначением. В случае перевода земель транспорта, например, в земли энергетики, не требуется прохождения процедуры по изменению категории земель, необходимо лишь изменить вид разрешённого использования.

Тема 14. Правовой режим недропользования и особо охраняемых территорий и объектов

Земельные богатства нашей страны таят в себе огромные запасы нефти, газа, драгоценных металлов и других ценных полезных ископаемых.

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоёмов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Недра в границах территории РФ, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении РФ и субъектов РФ.

Участи недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, залога или отчуждаться в другой форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Пользователями недр могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если законодательством РФ и законодательством субъектов РФ они наделены правом заниматься соответствующим видом деятельности при пользовании недрами.

Права и обязанности пользователя недр возникают с момента получения лицензии на пользование недрами.

Глава 17 ЗК РФ посвящена данной категории земель.

В отличие от других категорий земель, которые используются по своему назначению, земли особо охраняемых территорий характеризуются тем, что их хозяйственное использование или вообще запрещено, или значительно ограничено. Поэтому ст. 94 ЗК РФ к названным землям относит земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение.

Статья 94 ЗК РФ называет пять видов особо охраняемых земель:

1. особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты;
2. природоохранного назначения;
3. рекреационного назначения;
4. историко-культурного назначения;
5. иные особо ценные земли.

В соответствии со ст.95 ЗК РФ, ФЗ РФ «Об особо охраняемых природных территориях» 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, территории традиционного природопользования коренных малочисленных

народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Данные виды земель наиболее полно рассматриваются в курсе «Экологическое право».

К землям природоохранного назначения относятся земли:

- 1) запретных и нерестоохранных полос;
- 2) занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством;
- 3) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

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, туристические базы и другие аналогичные объекты.

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
- 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремёсел;
- 3) военных и гражданских захоронений.

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесённые к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность. Это типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций.

Тема 15. Земли лесного и водного фондов и запаса

Лесное законодательство состоит из Лесного кодекса РФ № 200-ФЗ от 4 декабря 2006 года (вступил в силу с 1.01.2007г.), других ФЗ и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Лесное законодательство регулирует лесные отношения. Имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков и лесных насаждений, регулируются гражданским законодательством, а также Земельным кодексом РФ, если иное не установлено ЛК РФ, другими федеральными законами.

Участниками лесных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане и юридические лица.

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе.

Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.

Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Водное законодательство состоит из Водного кодекса РФ №74-ФЗ от 3 июня 2006 года, других федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Водное законодательство регулирует водные отношения.

Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы Водным кодексом РФ.

Водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на:

- поверхностные водные объекты;
- подземные водные объекты.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются объектами общего пользования, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ.

Участниками водных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, физические лица, юридические лица.

Водные объекты находятся в собственности РФ. Исключение составляют пруды, обводнённые карьеры, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту РФ, муниципальному образованию, физическому, юридическому лицу. Право собственности РФ, субъекта РФ, муниципального образования, физического лица, юридического лица на пруд, обводнённый карьер прекращается одновременно

с прекращением права собственности на соответствующий земельный участок, в границах которого расположены такие водные объекты.

Формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах.

В соответствии со ст. 103 ЗК РФ 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 статьёй 80 ЗК РФ. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Будучи временно невостребованными для хозяйственной деятельности либо гражданского оборота, земли запаса не могут считаться ничейными, бросовыми либо бесхозными. У них имеется собственник – российское государство в целом либо отдельный субъект Федерации или муниципальное образование. Это означает, что данные земли граждане и юридические лица не могут занимать без надлежащих правовых оснований.

Земли запаса, как временно неиспользуемые для хозяйственной деятельности участки, по этому признаку сходны с землями, исключёнными из хозяйственного оборота в целях консервации. Но этим их сходство исчерпывается. Консервация земель или их временное исключение из хозяйственного оборота осуществляется для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации загрязнённых территорий. Однако земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации, сохраняются за их собственниками, землевладельцами, землепользователями либо переводятся в запас («Положение о порядке консервации земель», утверждённое постановлением Правительства РФ от 2.10.2002 г. №830).

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ

Методические указания

Семинарские (практические) занятия – одна из важных форм аудиторных занятий со студентами, обеспечивающая наиболее активное участие их в учебном процессе и требующая от них самостоятельной работы. В планах для подготовки студентов к занятию сформулированы вопросы, определены номера задач или упражнения, которые необходимо решить при домашней подготовке или обсудить в ходе аудиторных групповых занятий, указаны контрольные вопросы или тесты для самопроверки.

При домашней подготовке к занятиям по каждой теме студенты должны проработать конспекты лекций, литературные источники, выбрать дополнительную литературу по своему усмотрению, подготовить ответы на вопросы, решить задачи и т.д.

Сформулированные вопросы и задачи в планах занятий по теме коллективно обсуждаются. По мере необходимости в ходе занятия преподаватель может задавать другие вопросы и задачи.

Семинар 1. Теоретические основы земельного права

Вопросы для обсуждения:

1. Земля как объект земельных отношений.
2. Предмет и методы земельного права.
3. Принципы земельного права.
4. Система земельного права как отрасли, науки и учебной дисциплины.
5. Земельное право как отрасль российского права.
6. Земельное право как наука и как учебная дисциплина.
7. Источники земельного права.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов – обсуждение рефератов по следующим темам:

- Механизм реализации норм земельного права.
- Конституционные основы земельного права.
- Основные тенденции развития земельного законодательства.

Образцы тестов:

1. Земля как объект общественных отношений в первую очередь, является:

- а) объектом человеческих взаимоотношений
- б) объектом природы
- в) объектом недвижимости

2. Какого метода правового регулирования не существует:

- а) императивный
- б) деструктивный
- в) диспозитивный

3. Какого принципа земельного права не существует:

- а) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов
- б) платность использования земли
- в) второстепенность использования земель с/х назначения

Контрольные вопросы:

1. Какую роль играет метод правового регулирования в земельном праве?
2. В чём отличие императивного метода правового регулирования земельных отношений то диспозитивного метода?
3. Понятие и общая характеристика принципов земельного права и форма их выражения.
4. Какова практическая потребность в отграничении земельного права от других отраслей права?
5. Что такое система земельного права как отрасли права, науки и учебной дисциплины?
6. Какова структура системы земельного права?
7. Что представляет собой земельно-правовая норма?
8. Какие нормативные акты составляют систему источников земельного права?

Рекомендуемая литература:

1. Емельянов А.А. Земельное право: Конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.
2. Земельный кодекс РФ. – М.: Эксмо, 2009.
3. Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник. Высшее образование. – М.: Проспект, 2006.
4. Волков Г.А. Принципы земельного права. – М., 2005.

Семинар 2. История земельного права России

Вопросы для обсуждения:

1. Земельно-правовые отношения в России до 1917 г.
2. Общая характеристика. Отмена крепостного права по реформе 1861 г. Аграрная реформа 1906 г.
3. Декрет о земле. Социализация земли 1918 г. Первый земельный кодекс РСФСР 1922 г. Образование СССР и земельное законодательство. Земельный кодекс РСФСР 1970 г.
4. Земельная реформа 1990 г.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов – обсуждение рефератов по следующим темам:

- История развития земельного права в России.
- Основные этапы современной земельной реформы в РФ (с 1991 г. по настоящее время).

Контрольные вопросы:

1. Каковы особенности права собственности на землю в России до 1917 года?
2. Каковы положительные и отрицательные стороны реформы 1861 года?
3. Перечислите принципы земельной реформы 1861 года и охарактеризуйте условия, в которых они формировались.
4. Каково содержание столыпинской земельной реформы и трудности её реализации?
5. Что представляет собой земельный строй, сложившийся к 1917 году в результате земельной реформы П.А. Столыпина?
6. Какие земельные реформы были проведены Временным правительством в 1917 г. и в чём причина их провала?
7. В чём заключалась основная суть Декрета о земле 1917 года?
8. Декрет о социализации земли, в чём особенность?
9. Расскажите о становлении и развитии земельного строя в России в период 1917-1990 годы.
10. Каковы особенности земельной реформы после 1990 года?

Рекомендуемая литература

1. Аксёненко Г.А. Земельные правоотношения в СССР. – М., 1958.
2. Алексеев С.С. Общие теоретические проблемы системы советского права. – М., 1961.
3. Гойхбарг Л. Советское земельное право. – М., 1921.
4. Голиченков А.К., Козырь О.М. Концепция развития земельного законодательства России / Вестник МГУ. Серия 11. Право. – 1995. – №5.
5. Ерофеев Б.В. Земельное право России. – М.: Профобразование, 2002.
6. Корелин А.П. Столыпинская аграрная реформа в аспекте земельной собственности / Собственность на землю в России: история и современность. – М., 2002.
7. Краснов Н.И. Советское земельное право. – М., 1977.
8. Новицкий И.Б. Земельный кодекс РСФСР. – М., 1925.
9. Сыродоев Н.А. Общая теория советского земельного права. – М.: Наука, 1983.

Семинар 3. Земельные правоотношения

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и виды земельных правоотношений.
2. Классификация и содержание земельных правоотношений.
3. Нормы земельного права.
4. Субъекты земельных правоотношений.
5. Объекты земельных правоотношений.
6. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных отношений.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов:

1. Обсуждение рефератов по следующим темам:

- Нормы земельного права и земельные правоотношения.
- Объекты и субъекты земельных правоотношений.

2. Проверка схем составленных по теме «Земельные правоотношения».

Контрольные вопросы

1. Каково значение земельных правоотношений для теории земельного права и практики правового регулирования земельных отношений?
2. Что понимается под термином «земельные правоотношения»?
3. Какова структура земельных правоотношений?
4. В чём особенности земельно-правовых норм?
5. Кто может быть субъектом земельных правоотношений?
6. От каких обстоятельств зависит объём полномочий субъекта?
7. Что является объектом земельных правоотношений?
8. Что понимается под содержанием земельных правоотношений?
9. В чём выражаются права и обязанности субъектов земельных правоотношений?
10. Что представляют собой юридические факты в земельном праве?

Рекомендуемая литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / Высшее образование. – М., 2006.
2. Ерофеев Б.В. Земельное право России. – М.: Профобразование, 2002.
3. Иконницкая И.А. Земельное право РФ. – М.: Юристь. 2002.

Семинар 4. Право собственности и иные права на землю

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и основные признаки права собственности на землю.
2. Формы собственности на землю.
3. Права и обязанности собственников земли.
4. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками.
5. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.
6. Аренда земельных участков.
7. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
8. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов.

1. Обсуждение рефератов по следующим темам:

- Приватизация земли.
- Разграничение государственной и муниципальной собственности на землю.

2. Проверка решения задачи 7.

Образцы тестов:

- 1. Возможно ли приобретение земельных участков на праве частной собственности в РФ?**
 - а) нет, невозможно
 - б) да, возможно при наличии специального разрешения
 - в) да, возможно
- 2. В каком году впервые появилось право пожизненного наследуемого владения землёй в России?**
 - а) в 1990 г.
 - б) в 1994 г.
 - в) в 2001 г.
- 3. Возможно ли предоставление гражданам земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования после вступления в силу ЗК РФ 2001 года?**
 - а) да, возможно
 - б) нет, невозможно
 - в) возможно, с дальнейшим обязательным переоформлением в аренду
- 4. На основании чего вступает в силу публичный сервитут?**
 - а) на основании договора
 - б) на основании нормативно правового акта
 - в) достаточно самого факта обременения

Контрольные вопросы:

1. Каковы основные признаки права собственности на землю?
2. Возникновение и развитие права земельной собственности.
3. Частная собственность. Каковы особенности её развития после 1990 года?
4. Виды государственной собственности.
5. Каковы были цели введения пожизненного владения земельным участком?
6. Права и обязанности арендодателей и арендаторов.
7. Виды сервитутов.
8. Каковы права и обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов?

Рекомендуемая литература :

1. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. Высшее образование. – М., 2006.
2. Бугров Д.С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества: Автореферат. дисс. канд. юрид. наук. – М., 2004.
3. Витрянский В.В., Суханов Е.А. Защита прав собственности. Сборник нормативных актов и материалов арбитражной практики с научно-практическим комментарием. – М.: Спарк, 1999.
4. Емельянов А.А. Земельное право. Конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.

5. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. – М.: Бек, 1997.

6. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. Приватизация, купля-продажа, аренда, судебная защита. – М., 1995.

7. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М., 2005.

8. Лисина Л.Л. Право собственности на земельные участки в составе земель городов и иных поселений / Экологическое право России: сборник материалов научно-практических конференций. Выпуск 4. – М., 2003.

Семинар 5. Сделки как основание возникновения и прекращения прав на землю

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие оборотоспособности земельного участка.
2. Правовое регулирование оборота земельных участков.
3. Договор купли-продажи земельного участка. Обмен.
4. Договор мены земельного участка.
5. Договор дарения земельного участка.
6. Наследование земельного участка.
7. Ипотека (залог) земельного участка

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов:

1. Обсуждение рефератов по следующим темам:

- Возникновение прав на землю из договоров и иных сделок с землёй.
- Наследование земельного участка.
- Аренда и субаренда земельного участка.

2. Проверка решения задачи 1.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте понятие оборотоспособности земельного участка.
2. Что собой представляет земельно-правовые сделки и в чём их отличительные черты?
3. Каковы общие правила земельно-правовых сделок?
4. Каковы основные виды земельно-правовых сделок?
5. Каковы основные правила сделок купли-продажи земельных участков?
6. Каковы требования закона, предъявляемые к земельно-правовым сделкам мены (обмена) земельными участками?
7. Каковы требования закона, предъявляемые к аренде земельных участков?
8. Каковы требования закона, предъявляемые к земельно-правовым сделкам залога и ипотеки земельных участков?

Рекомендуемая литература :

1. Быстро Г.Е. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2006.
2. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью / Российская юстиция. – 1999. – №4.

3. Галиева Р.Ф. Ипотека – залог недвижимого имущества. / Нотариус. – 1997. – №4.
4. Дубовик О.Л. Учебный комментарий к земельному законодательству РФ. – М., 2005.
5. Ерофеев Б.В. Земельное право России. – М.: Профобразование, 2007.
6. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. Приватизация, купля-продажа, аренда, судебная защита. – М., 1995.
7. Могусев В.Ф. Развитие залогового законодательства и возможность ипотеки земельных участков. / Юридический мир. – 1999. – №5-6.
8. Оглоблина О.М. Купля-продажа земельных участков (практическое пособие). – М.: Издательство Тихомирова Н.Ю., 2007.

Семинар 6. Управление в области использования и охраны земель

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и содержание управления в области организации использования и охраны земель.
2. Органы государственного управления земельным фондом.
3. Землеустройство.
4. Государственный земельный кадастр.
5. Плата за землю.
6. Контроль за использованием и охраной земель.
7. Государственный мониторинг земель.
8. Порядок перевода земель из одной категории в другую.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов – решения задач 4 и 6.

Контрольные вопросы:

1. Каковы цели ведения землеустройства?
2. Для каких целей был введён государственный земельный кадастр?
3. Каковы особенности налогообложения земельных участков в РФ?
4. Проблемы проведения общественного контроля в РФ.
5. Что из себя представляет землеустроительная документация?
6. Каков порядок оценки земельного участка?
7. Каковы задачи ведения мониторинга?

Рекомендуемая литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. / Высшее образование. – М., 2006.
2. Быстров Г.Е. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2006.
3. Емельянов А.А. Земельное право: конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.
4. Иконницкая И.А. Земельное право РФ. – М.: Юристь, 2002.
5. Крассов О.В. Земельное право. – М.: Юристь, 2006.
6. Фролов В. Плата за землю и льготы при её взимании / Право и экономика. – 1999. – №9.

Семинар 7. Юридическая ответственность в области охраны и использования земель

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие правонарушения и ответственности.
2. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
3. Административная ответственность за земельные правонарушения.
4. Уголовная ответственность за земельные преступления.
5. Возмещение вреда, причинённого земельным правонарушением.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов:

1. Обсуждение рефератов по следующим темам:

- Земельные споры.
- Причины земельных правонарушений и пути их устранения.

2. Проверка решения задач № 2, 9.

Контрольные вопросы:

1. Каковы признаки, присущие юридической ответственности?
2. В чём специфика юридической ответственности за нарушения земельного законодательства?
3. Какова структура состава правонарушения, как юридического основания для привлечения к ответственности за нарушения земельного законодательства?
4. Содержание дисциплинарной ответственности за нарушения земельного законодательства.
5. Содержание административной ответственности за нарушения земельного законодательства.
6. Правила применения юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.

Рекомендуемая литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. / Высшее образование. – М., 2006.
2. Быстров Г.Е. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2006.
3. Емельянов А.А. Земельное право: конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.
4. Панкратов И.Ф. Гражданский кодекс РФ и земельное законодательство. / Труды Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ Москва. – ИЗИСП. – 1995. – №59.
5. Улюкаев В.Х. Юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства. – М., 2002.

Семинар 8. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения.
2. Фонд перераспределения земель.
3. Охрана сельскохозяйственных угодий.
4. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения.
5. Перевод земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую.
6. Правовой режим земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
7. Правовой режим земельных участков сельскохозяйственных коммерческих организаций.
8. Правовой режим земельных участков некоммерческих и иных организаций.
9. Правовой режим земельных участков для садоводства и огородничества.
10. Правовой режим земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.

Образцы тестов:

- 1. По какому из перечисленных оснований земельный участок с/х назначения не попадает в фонд перераспределения земель:**
 - а) при добровольном отказе от земельного участка с/х назначения
 - б) при заключении договора купли-продажи земельного участка с/х назначения
 - в) при принудительном изъятии земельного участка с/х назначения
- 2. Как регистрируется крестьянское (фермерское) хозяйство:**
 - а) как акционерное общество
 - б) как индивидуальный предприниматель
 - в) регистрация не требуется
- 3. Купля-продажа земель с/х назначения:**
 - а) проходит на общих основаниях
 - б) проходит исключительно через аукционы
 - в) преимущественное право покупки имеет высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ

Контрольные вопросы:

1. В чём суть правовой охраны земель с/х назначения?
2. В чём заключаются особенности купли-продажи земель с/х назначения?
3. Раскройте разницу между крестьянским (фермерским) хозяйством и личным подсобным хозяйством.
4. Каковы особенности регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства?
5. Каковы особенности перевода земель с/х назначения в другую категорию?

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов:

1. Обсуждение рефератов на следующие темы:

- Особенности проведения аграрной реформы в современной России.
- История развития крестьянского (фермерского) хозяйства с 1990 года.
- Охрана земель с/х назначения.

2. Проверка схем, составленных по теме «Земли с/х назначения».

3. Проверка решения задач № 8, 10.

Рекомендуемая литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. / Высшее образование. – М., 2006.
2. Быстров Г.Е. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2006.
3. Быстров Г.Е. Собственность юридических лиц на земли сельскохозяйственного назначения и правовое обезземеливание крестьянства / Экологическое право. – 2003. – №1.
4. Дубовик О.Л. Учебный комментарий к земельному законодательству РФ. – М., 2005.
5. Емельянов А.А. Земельное право: конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.
6. Иконичкая И.А. Земельное право РФ. – М.: Юристь, 2002.
7. Крассов О.В. Земельное право. – М.: Юристь, 2006.
8. Минина Е.Л. Споры с/х организаций с гражданами-собственниками имущественных паёв и земельных долей. Комментарий судебной практики. – М.: Юстицинформ, 2000.
9. Цыбуленко З. Правовое положение садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан / Российская юстиция. – 1999. – №1.

Семинар 9. Правовой режим земель населённых пунктов

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и состав земель населённых пунктов.
2. Управление в сфере использования земель населённых пунктов.
3. Зонирование территорий населённых пунктов.
4. Правовой режим пригородных зон.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов – обсуждение рефератов на следующие темы:

- Правовое регулирование территориального зонирования
- Правовое регулирование пригородных зон
- Охрана земель населённых пунктов.

Контрольные вопросы:

1. Понятие и общая характеристика правового режима использования и охраны земель населённых пунктов.
2. Особенности государственного регулирования землями городов и других поселений.
3. Общая характеристика права пользования землями городов.

4. В чём суть земель населённых пунктов?
5. Каковы особенности правового режима пригородных зон?
6. В чём заключается зонирование территорий населённых пунктов?

Рекомендуемая литература:

1. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. / Высшее образование. – М., 2006.
2. Быстров Г.Е. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2006.
3. Балезин В.П. Правовой режим земель населённых пунктов. – М., 1980.
4. Дубовик О.Л. Учебный комментарий к земельному законодательству РФ. – М., 2005.
5. Емельянов А.А. Земельное право: конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.
6. Иконичкая И.А. Земельное право РФ. – М.: Юристь, 2002.
7. Козырь О.М. Правовое регулирование использования земель поселений (населённых пунктов): земельное и градостроительное законодательство. – М., 2001.
8. Козырь О.М. Концепция развития законодательства РФ о зонировании территорий / Экологическое право России. – 2000.
9. Крассов О.И. Градостроительное право России / Экологическое право России: Сборник материалов научно-практических конференций 1999-2000. Вып. 2.
10. Крассов О.И. Особенности правового регулирования использования земель поселений в градостроительном законодательстве / Законодательство и экономика. – 2001. – №6.
11. Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений. – М., 2004.
12. Лисина Н.Л. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений / Законодательство и экономика. – 2002. – №11.

Семинар 10. Земли промышленности и иного специального назначения

Вопросы для обсуждения:

1. Право собственности и иные права на земли промышленности и иного назначения.
2. Понятие и правовой режим земель промышленности.
3. Понятие и правовой режим земель энергетики.
4. Понятие и состав земель транспорта
5. Правовой режим земель, предоставленных для нужд железнодорожного транспорта.
6. Правовой режим земель автомобильного транспорта.
7. Правовой режим земель, предоставленных для нужд морского, водного транспорта, а также воздушного транспорта
8. Правовой режим земель, предоставленных для нужд трубопроводного транспорта.

9. Правовой режим связи, радиовещания, телевидения, информатики и космической деятельности.

10. Правовой режим земель обороны и безопасности.

Проверка выполнения самостоятельной работы студентов – обсуждение рефератов на следующие темы:

– Правовой режим земель транспорта.

– Развитие использования земель специального назначения.

Контрольные вопросы:

1. Какой главный критерий положен в основу выделения категории земель специального назначения?

2. Почему невозможно дать исчерпывающую классификацию видов земель специального назначения?

3. Соотношение земель специального назначения с другими категориями.

4. Какие факторы обуславливают правовой режим земель специального назначения?

5. Основные виды режима земель специального назначения.

6. Особенности правового режима земель промышленности.

7. Особенности правового режима земель, предоставленных для нужд транспорта.

8. Особенности правового режима земель обороны.

9. Перспективы развития правового режима земель иного специального назначения.

Рекомендуемая литература

1. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. / Высшее образование. – М., 2006.

2. Быстров Г.Е. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2006.

3. Балезин В.П. Правовой режим земель населённых пунктов. – М., 1980.

4. Дубовик О.Л. Учебный комментарий к земельному законодательству РФ. – М., 2005.

5. Емельянов А.А. Земельное право: конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.

6. Корнеев А.Л. Земельные правоотношения: вопросы отраслевого регулирования / Экологическое право России. Сборник материалов научно-практической конференции. Вып.3. 2002.

7. Краснов Н.И. Правовой режим земель специального назначения. – М., 1961.

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

Методические указания

Самостоятельная работа студентов, предусмотренная учебным планом, должна соответствовать более глубокому усвоению изучаемого материала, формировать навыки исследовательской работы и ориентировать их на умение применять теоретические знания на практике. В итоге решаются следующие задачи:

- научить работать с учебной литературой;
- формировать у студентов соответствующие знания, умения и навыки;
- стимулировать профессиональный рост студентов, воспитывать творческую активность и инициативу.

Самостоятельная работа студентов предполагает:

- подготовку к занятиям (изучение лекционного материала, чтение рекомендуемой литературы, ответы на вопросы, решение задач и т.д.);
- подготовку к экзамену.

СОСТАВЛЕНИЕ КРОССВОРДА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ

Методические указания

Приведённое ниже задание выполняется студентами самостоятельно (в письменной форме). Работа выполняется на листе бумаги А4. В работе должны быть использованы основные термины и понятия изучаемого курса. Выполнение их контролируется преподавателем на семинарских занятиях либо в часы консультаций.

РЕФЕРАТ

Методические указания

В целях повышения эффективности изучаемой дисциплины студент может выбрать любую тему из предложенного преподавателем списка, для подготовки реферата по исследуемой проблеме. При домашней подготовке реферата студент должен решить следующие задачи:

- обосновать актуальность и значимость темы;
- ознакомиться с литературой и сделать её анализ;
- собрать необходимые материалы для исследования;
- провести систематизацию и анализ собранных данных;
- изложить свою точку зрения по дискуссионным вопросам по теме исследования;
- по результатам полученных данных сделать выводы.

Реферат должен быть оформлен: напечатан, подписан и сдан преподавателю.

Работа оформляется в соответствии с требованиями ГОСТа № 6.39-72, выполняется на бумаге формата А4, шрифт – 14 Times New Roman, межстрочный интервал – полуторный, границы полей: верхнее и нижнее – 20 мм, правое – 10 мм, левое – 30 мм. Оптимальный объём реферата – 10-15 страниц.

Темы рефератов

1. История развития земельного права в России.
2. Правовое регулирование развития крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства в РФ.
3. Особенности правового регулирования особо охраняемых земельных участков.
4. Вещные права на землю и их правовое регулирование.
5. Заключение договора ипотеки земельного участка.
6. Территориальное зонирование и его правовое регулирование.
7. Платность использования земли.
8. Правовое регулирование возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков.
9. Истории развития земельного права в России после 1917 года.
10. Земли природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения.

РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ

Методические указания

Перед решением задачи следует ознакомиться с содержанием основных нормативных актов законодательства о земельном праве, с имеющимися последними изменениями этого законодательства, а также изучить рекомендуемые в настоящем УМК материалы юридической практики (см. разд. «Литература»). В соответствующих случаях перед решением задачи необходимо ответить на поставленные в ней теоретические вопросы. Такой ответ поможет найти верное решение.

При решении задачи необходимо:

- внимательно изучить её условия;
- выявить природу (специфику) складывающихся отношений между сторонами;
- определить круг применимых нормативных актов и установить конкретные правовые нормы, необходимые для правильного решения задачи, а также внимательно изучить их;
- применить выбранные правовые предписания к условиям задачи и сделать соответствующий вывод.

Например, если в задаче стоит итоговый вопрос «какое решение вынесет суд?», то нужно кратко сформулировать это решение (его резолютивную часть) – в иске отказать или иск удовлетворить, или иск удовлетворить частично (тогда указать в какой именно части).

В зависимости от содержания задачи возможны и иные варианты ответов.

Решая задачу, следует не только правильно выбрать правовую норму, но и привести необходимое обоснование её использования, а также указать аргументы, по которым не следует принимать во внимание позицию противоположной стороны в споре. Неверным является то решение, в котором лишь процитированы применимые по условиям задачи правовые нормы.

Решение задачи должно быть обосновано с материально-правовой и процессуально-правовой точек зрения, а также иметь доказательства, взятые из условий задачи.

Самостоятельно готовясь к решению задачи на семинарском занятии, следует учитывать, что её условия могут быть в той или иной степени изменены преподавателем (уже после решения) с использованием метода правового моделирования.

По усмотрению преподавателя возможно решение задач на семинарском занятии путём использования ролевых игр. При этом среди студентов должны быть определены стороны юридического конфликта, а также лицо, выполняющее функции независимого суда.

В случаях недостаточности нормативной базы для обоснования позиции стороны в юридическом конфликте целесообразно обращаться к соответствующим принципам и доктринальным положениям гражданского права.

Итогом решения задачи на семинарском занятии служит выставляемая преподавателем оценка по балльной шкале. Последняя зависит от используемой студентом аргументации, соответствующей законам логики и действующим правовым предписаниям.

Задача 1

Гражданин Новиков решил купить у гражданина Ковалева дачу с земельным участком. После составления договора купли-продажи они обратились в филиал учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации договора.

В регистрации было отказано на том основании, что договор нотариально не удостоверен, а чертеж границ земельного участка не имеет кадастрового номера.

Вопрос: Правомерен ли отказ?

С какого момента переходит право собственности при отчуждении недвижимого имущества, в частности, при отчуждении по договору купли-продажи?

Решите дело.

Задача 2

На общем собрании садоводческого товарищества «Чиполлино» рассматривался вопрос о возможности привлечения к ответственности члена товарищества Д., который не использовал свой участок, в результате чего он зарос сорняками, распространившимися на соседние участки. Д. заявил, что он использует свой земельный участок для отдыха, так как, являясь собственником участка, вправе использовать его по своему усмотрению.

Вопрос: Каковы обязанности землепользователей по охране земель, в том числе по борьбе с сорными растениями? Какая предусмотрена ответственность за неприятие мер по борьбе с сорными растениями и другие нарушения законодательства в области охраны земель?

Задача 3

В Волжскую природоохранную прокуратуру обратилось около 60 граждан с заявлением о нарушении их прав в связи со строительством автомобильной стоянки на берегу реки в г. Твери. В ходе проверки были выявлены грубые нарушения земельного и экологического законодательства при проектировании и строительстве данного объекта. По требованию прокуратуры Госкомэкология РФ обязала областной комитет по охране окружающей среды отозвать заключение по проекту автостоянки и провести государственную экологическую экспертизу. Заключение было отозвано, строительство было приостановлено до получения положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Вопрос: Какие требования законодательства должны быть соблюдены при отводе земли для размещения и строительства таких объектов?

В случае получения в дальнейшем положительного заключения государственной экологической экспертизы, считаете ли Вы правомерным продолжение строительства или это будет легализацией незаконного строительства?

Задача 4

15 января 2000 г. гражданин Иванов обратился в одно из территориальных подразделений Роскомзема с заявлением об уточнении кадастровых характеристик земельного участка, который предполагается взять в долгосрочную аренду на основании инвестиционного контракта. Ему было отказано в получении данной информации со ссылкой на ограниченность доступа к сведениям государственного земельного кадастра.

Вопрос: Правомерен ли отказ в получении информации по указанным основаниям? Какой порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра? Решите дело.

Задача 5

В марте 2006 г. в результате проведения земельным инспектором проверки состояния земельного участка, занимаемого авторемонтным предприятием, расположенного в г. Москве, было выявлено захламливание земельного участка и его загрязнение химическими веществами.

Вопрос: Какие сведения государственного земельного кадастра должны быть использованы в ходе проведения проверки?

Какие санкции могут быть применены к нарушителю?

Задача 6

Гражданин Орлов в 1994 г. впервые организовал крестьянское (фермерское) хозяйство и получил земельный участок в собственность для ведения сельскохозяйственного производства. Часть данного земельного участка он передал в аренду своему родственнику. Год спустя гр-н Орлов решил дополнительно арендовать земельный участок для производственных целей и заключил договор аренды с местной администрацией. В установленный срок

администрация потребовала уплаты суммы арендной платы, предусмотренной в договоре. Однако Орлов отказался от ее уплаты, сославшись на превышение суммы арендной платы размера земельного налога, что, по его мнению, не соответствует законодательству. Кроме того, он заявил об отказе от уплаты земельного налога за оба земельных участка, мотивируя отказ наличием льгот по уплате данного налога.

Вопрос: Обоснован ли отказ гр-на Орлова от уплаты земельного налога за оба земельных участка и арендной платы, установленной в договоре?

Задача № 7

Макаров в 2003 году, постоянно проживающий в городе, купил жилой дом, находившийся на приусадебном участке размером 15 соток в посёлке Красноармейском. Сделка зарегистрирована в бюро технической инвентаризации. Земельный участок был оформлен на праве пожизненного наследуемого владения. Ввиду ветхости дом был снесён и на его месте Макаров сделал фундамент под новый дом.

Вопрос: Правомерны ли требования администрации посёлка?

В каких случаях земельные участки передаются в собственность граждан бесплатно, а в каких за плату? Как определяется цена земли в последнем случае?

Задача 8

Исполнительным органом государственной власти субъекта РФ было принято решение об изъятии у ООО «АГРОНОМ» сельскохозяйственных земель площадью 12 га и предоставлении их Федеральной дирекции автомобильной дороги в постоянное пользование для реконструкции автодороги. Расчёты убытков и потерь сельскохозяйственного производства были согласованы сторонами и зарегистрированы в местной администрации. Ведение работ по реконструкции дороги было поручено ОАО «ДОРСТРОЙ», осуществлявшем их на основании договора подряда.

ООО «АГРОНОМ» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с Федеральной дирекции автомобильной дороги и ОАО «ДОРСТРОЙ» убытков, связанных с изъятием земель, и потерь сельскохозяйственного производства в соответствии с расчётом. Федеральная дирекция автодороги признала иск в части взыскания убытков, ОАО «ДОРСТРОЙ» иск не признало.

Вопрос: Каков порядок изъятия земель для государственных и муниципальных нужд, имеются ли особенности изъятия сельскохозяйственных земель?

Решите дело.

Задача 9

В результате длительного и бесконтрольного хранения аммиачной воды и жидких комплексных удобрений в негодных, разгерметизированных ёмкостях на складе предприятия «СЕЛЬХОЗХИМИЯ» происходила их постоянная утечка в количестве 2,5 тонн. Систематический поверхностный сток аммиачной воды

и жидких комплексных удобрений загрязнил прилегающие земли, у жителей данного населённого пункта уничтожен весь урожай, выращенный на их приусадебных участках, и фруктовые деревья. Наряду с этим, имелись три случая отравления аммиаком стрелочниц, они были доставлены в местную больницу. Виновными в происшествии были признаны: руководитель предприятия «СЕЛЬХОЗХИМИЯ» Свиридин и начальник склада Тимофеев.

Вопрос: Какие меры ответственности могут быть применены к лицам, совершившим данное правонарушение?

Задача 10

На землях с/х назначения АО «Приволжский» решением местной администрации строительному управлению был предоставлен во временное пользование земельный участок для добычи песка, камня и глины в связи с выполнением дорожных работ. Приступив к работе, строительное управление не приняло предусмотренных законом мер по сохранению плодородного слоя почвы и не выполнило своих обязательств по рекультивации земель по окончании цикла работ или всей работы.

Вопрос: Каковы обязанности землепользователя по сохранению почвенного слоя земли при выполнении несельскохозяйственных работ?

Каков порядок возмещения вреда, причинённого невыполнением этих обязанностей?

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

Методические указания

В соответствии с учебной программой, студенты заочной формы обучения должны выполнять письменную контрольную работу по земельному праву. Цель выполнения работы состоит в том, чтобы закрепить полученные знания по указанному курсу, научить пользоваться соответствующими нормативными актами и специальной литературой в практической деятельности. Контрольную работу студент выполняет до начала экзаменационной сессии в срок, указанный учебной частью.

Контрольная работа должна быть оформлена: напечатана, подписана и сдана на кафедру. Работа оформляется в соответствии с требованиями ГОСТа № 6.39-72, выполняется на бумаге формата А4, шрифт – 14 Times New Roman, межстрочный интервал – полуторный, границы полей: верхнее и нижнее – 20 мм, правое – 10 мм, левое – 30 мм.

Структура контрольной работы: титульный лист; введение, отражающее актуальность и цель работы; основная часть, содержащая ответы на теоретические вопросы со ссылкой на соответствующий нормативный материал. В конце работы студент указывает список использованного материала и литературы.

Темы контрольных работ

1. Правовое регулирование земельных отношений.
2. Государственная регистрация прав на земельный участок как вид недвижимого имущества.
3. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.
4. Государственный земельный кадастр.
5. Право собственности на землю.
6. Аренда земельных участков.
7. Правовое положение сельскохозяйственных организаций.
8. Правовая охрана земель.
9. Ответственность за нарушение земельного законодательства.
10. Обмен, дарение, наследование земельного участка.

КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ

Тесты для промежуточной аттестации студентов

1 вариант

- 1. На чью программу опирался Столыпин П.А. во время проведения преобразований 1906 года:**
 - а) Витте С.Ю.
 - б) Плеве В.К.
 - в) свою собственную.
- 2. Земельный участок должен использоваться:**
 - а) в зависимости от обстоятельств
 - б) по целевому назначению
 - в) по желанию собственника
- 3. Садовый земельный участок, находящийся в пожизненно наследуемом владении, наследуется:**
 - а) по закону
 - б) по завещанию
 - в) по закону и по завещанию
- 4. Объектами государственного мониторинга земель являются:**
 - а) все земли в РФ
 - б) земли, находящиеся в государственной собственности
 - в) земли, находящиеся в частной собственности
- 5. Какого принципа, для ведения государственного земельного кадастра не существует:**
 - а) единство системы и технологии ведения государственного земельного кадастра на всей территории РФ
 - б) непрерывность внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков
 - в) открытость сведений государственного земельного кадастра
- 6. Система земельного права состоит из:**
 - а) одной части
 - б) двух частей
 - в) трёх частей
- 7. Вправе ли продавец или покупатель при совершении сделки купли-продажи по своему усмотрению изменить целевое назначение земельного участка:**
 - а) да, вправе
 - б) нет, не вправе
 - в) вправе, только в исключительных случаях
- 8. При установлении публичного сервитута:**
 - а) устанавливается соразмерная плата
 - б) устанавливается всегда бесплатно
 - в) соразмерная плата, но только в том случае, если установление сервитута привело к существенным затруднениям в использовании земельного участка

- 9. Не относятся к землям особо охраняемых территорий:**
- а) земли рекреационного назначения
 - б) земли лечебно-оздоровительных местностей
 - в) земли для обеспечения космической деятельности
- 10. Ведение личного-подсобного хозяйства:**
- а) является коммерческой деятельностью
 - б) не является коммерческой деятельностью
 - в) в каждом конкретном случае рассматривается индивидуально
- 11. Что из указанного не верно:**
- а) диспозитивный метод = гражданско-правовой метод
 - б) императивный метод = гражданско-правовой метод
 - в) императивный метод = административно-правовой
- 12. Могут ли иностранные граждане и иностранные юридические лица приобретать в собственность земельные участки на территории РФ:**
- а) да, могут
 - б) да, могут, но для них есть ограничения
 - в) нет, не могут
- 13. В каком году вступил в силу Земельный кодекс РФ, который действует на данный момент:**
- а) 1999
 - б) 2001
 - в) 2002
- 14. В соответствии с ЗК РФ ст. 65, какого вида платности земельных участков не существует:**
- а) арендная плата
 - б) налог
 - в) дополнительно взимаемые платежи
- 15. Система наблюдений за состоянием земель - это:**
- а) государственный контроль
 - б) государственный мониторинг
 - в) государственная экспертиза
- 16. Какого вида землеустройства не существует:**
- а) территориальное землеустройство
 - б) внутрихозяйственное землеустройство
 - в) муниципальное землеустройство
- 17. Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность:**
- а) без образования юридического лица
 - б) с образованием юридического лица
 - в) возможны разные формы
- 18. Какого вида собственности на землю, в соответствии с Конституцией РФ, не существует:**
- а) частная собственность
 - б) муниципальная собственность
 - в) общественная собственность

19. Основная обязанность арендодателя по договору аренды:

а) предоставить арендатору земельный участок и получить арендную плату

б) предоставить арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора и целевому назначению земли, в установленный договором срок

в) заключить договор аренды, учитывая основное условие такого договора (цена), после чего предоставить земельный участок арендатору

20. Какой принцип не указывается в ст. 1 ЗК РФ:

а) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ

б) 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

в) государственный мониторинг земель, как система наблюдений за состоянием земель, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

2 вариант

1. В каком году появился первый земельный кодекс РСФСР:

а) 1921

б) 1922

в) 1927

2. Какой категории земель нет в ст. 7 ЗК РФ:

а) земли населённых пунктов

б) земли запаса

в) земли рекреационного фонда

3. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются:

а) государственным и муниципальным учреждениям

б) гражданам и юридическим лицам РФ

в) иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам

4. Что не является задачей государственного мониторинга земель:

а) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель

б) проведение мероприятий по землеустройству

в) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов

5. Кому не предоставляются бесплатно сведения государственного земельного кадастра:

а) правообладателю земельного участка или уполномоченным правообладателем лицам

б) любым гражданам РФ, подавшим заявку в органы государственного земельного кадастра

в) налоговым органам, в пределах территории, находящейся под их юрисдикцией

6. Какие земельные участки не подлежат ипотеке:

а) крестьянские (фермерские) хозяйства

б) земельные участки для индивидуального жилищного строительства

в) земельные участки дачного и гаражного строительства

7. Какой сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством:

а) частный

б) публичный

в) муниципальный

8. Фонд перераспределения земель создан:

а) в составе земель населённых пунктов

б) в составе земель сельскохозяйственного назначения

в) в составе земель особо охраняемых территорий

9. К землям рекреационного назначения относятся:

а) земли, предназначенные и используемые для организации отдыха и туризма

б) земли, предназначенные и используемые для размещения военных объектов

в) земли, предназначенные и используемые для свалки отходов потребления и производства

10. Какого вида земельного контроля не существует:

а) государственного

б) регионального

в) общественного

11. С чего исчисляется налог за землю:

а) рыночная стоимость земли

б) кадастровая стоимость земли

в) нормативная цена земли

12. Форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции:

а) крестьянское (фермерское) хозяйство

б) личное подсобное хозяйство

в) садоводческие и огороднические объединения

13. Мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также

по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ:

- а) государственный мониторинг земель
- б) землеустройства
- в) государственный земельный кадастр

14. Возможно ли изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд:

- а) да, возможно
- б) нет, невозможно
- в) возможно при предоставлении равноценного участка или компенсации

по рыночной стоимости

15. Объектом земельных отношений, в соответствии со ст. 6 ЗК РФ, не является:

- а) земля как природный объект и природный ресурс
- б) части земельных участков
- в) земля как объект недвижимого имущества

16. Кому не могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование земельные участки:

- а) гражданам и юридическим лицам на основании договора
- б) гражданам в виде служебного надела
- в) гражданам с правом дальнейшей перепродажи

17. В каком нормативно-правовом акте прописаны особенности купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения:

- а) ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»
- б) ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»
- в) ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

18. Какая территория не включается в пригородную зону в соответствии о ст. 86 ЗК РФ:

- а) зона отдыха населения
- б) земли запаса
- в) резервные земли

19. Обязано ли лицо, использующее земельный участок, предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в специально уполномоченный орган государственного земельного контроля в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти:

- а) да, обязано
- б) обязано по специальному запросу с соблюдением всех формальностей
- в) нет, не обязано

20. За нецелевое использование земельного участка привлекают к:

- а) административной ответственности
- б) уголовной ответственности
- в) дисциплинарной ответственности.

Вопросы для подготовки к экзамену

1. Российское земельное право до 1917 г. (особенности).
2. Аграрная реформа 1861 г.
3. Аграрная реформа 1906 г.
4. Развитие земельного законодательства после 1917 г. (Декрет о земле, социализация земли).
5. Земельный кодекс 1922 г.
6. Земельный кодекс 1970 г.
7. Земельная реформа 1990 г.
8. Предмет земельного права.
9. Методы земельного права.
10. Система земельного права.
11. Основные принципы земельного права.
12. Источники земельного права.
13. Земельное право как наука.
14. Разграничение норм земельного и иных отраслей права.
15. Понятие земельных правоотношений.
16. Классификация земельных правоотношений.
17. Субъекты земельных правоотношений.
18. Объекты земельных правоотношений.
19. Нормы земельного права.
20. Основания возникновения, изменения, и прекращения земельных правоотношений.
21. Понятие и основные признаки права собственности на землю.
22. Возникновение и развитие права земельной собственности.
23. Формы собственности на землю.
24. Право частной собственности на землю.
25. Право государственной собственности на землю.
26. Право муниципальной собственности на землю.
27. Права и обязанности собственников земли.
28. Постоянное (бессрочное) пользование землёй.
29. Пожизненное наследуемое владение земельными участками.
30. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.
31. Аренда земельных участков.
32. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
33. Публичный сервитут.
34. Частный сервитут.
35. Возникновение прав на землю.
36. Прекращение прав на землю.
37. Правовое регулирование оборотов земельных участков.
38. Общая характеристика сделок с земельными участками.
39. Правовое регулирование купли-продажи земельного участка.
40. Форма и цена договора купли-продажи земельного участка.
41. Ипотека (залог) земельного участка.
42. Договор мены земельного участка.

43. Договор дарения земельного участка.
44. Наследование земельного участка.
45. Документы, удостоверяющие права на землю. Государственная регистрация прав на землю и сделок с землёй.
46. Понятие и содержание управления в области организации использования и охраны земель.
47. Органы государственного управления земельным фондом.
48. Государственный мониторинг земель.
49. Землеустройство.
50. Государственный земельный кадастр.
51. Контроль в сфере использования и охраны земель.
52. Плата за использование земель.
53. Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд.
54. Порядок перевода земель из одной категории в другую.
55. Понятие правонарушения и ответственности (в области охраны и использования земель).
56. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
57. Административная ответственность за земельные правонарушения.
58. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.
59. Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения.
60. Возмещение вреда, причинённого земельными правонарушениями.
61. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
62. Особенности использования сельскохозяйственных угодий.
63. Использование земель сельскохозяйственного назначения гражданами.
64. Особенности использования земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами.
65. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения.
66. Перевод земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую.
67. Правовой режим земель крестьянского (фермерского) хозяйства.
68. Правовой режим личных подсобных хозяйств.
69. Фонд перераспределения земель.
70. Понятие земель поселений.
71. Состав земель поселений и правовой режим территориальных зон.
72. Право граждан на землю для жилищного, дачного, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и других нужд.
73. Правовой режим пригородных и зелёных зон.
74. Правовой режим земель промышленности и энергетики.
75. Правовой режим земель транспорта.
76. Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения.
77. Правовой режим земель информатики и космической деятельности.
78. Правовой режим земель обороны и безопасности.
79. Правовой режим земель, предоставленных для недропользования.
80. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.

81. Земли природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения.
82. Особо ценные земли.
83. Земли лесного фонда.
84. Земли водного фонда.
85. Земли запаса.

ЛИТЕРАТУРА

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года / Российская газета. 1993 – 25 декабря.
2. Гражданский Кодекс РФ 1, 2, 3, 4 части официальный текст. – М.: Юрайт, 2007.
3. Земельный Кодекс РФ 2001 года № 136-ФЗ. – М.: Эксмо, 2009.
4. Уголовный Кодекс РФ 1996 год. – М.: Проспект, 2007.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях 2001 года № 195-ФЗ. – М.: Омега-Л, 2007.
6. Лесной Кодекс РФ 2006 г. №200-ФЗ. – М.: Проспект, 2008.
7. Водный Кодекс РФ от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ. – М.: Проспект, 2008.
8. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 30.12.2004 года) / СЗ РФ. – 1997. – № 30; СЗ РФ – 2005. – №1.
9. Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». – М.: Гросс медиа, 2005.
10. Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве». – М.: Гросс медиа, 2005.
11. Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / Российская газета. – 2004. – №246.
12. Федеральный закон от 11 июня 2003 года №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» / СЗ РФ. – 2003. – №24, ст. 2249.
13. Федеральный закон от 2 января 2000 года №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» / СЗ РФ. – 2000. – №2, ст.149.
14. Федеральный закон от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «о приватизации государственного и муниципального имущества» / СЗ РФ. – 2002. – №4, ст. 251; 2003. – №9, ст. 805; 2005. – №25, ст. 2425.
15. Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». – М.: Ось-89, 2005.
16. Федеральный закон от 18 июня 2001 года №78-ФЗ «О землеустройстве» / СЗ РФ. – 2001. – №26, ст.2582; Российская газета. – 2005. – №156.
17. Федеральный закон от 21 декабря №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». – М.: Ось-89, 2005.
18. Федеральный закон от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ». – М.: Юрайт, 2004.
19. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 года №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / СЗ РФ. – 1998. – №8, ст. 963; 1999. – №52, ст. 6416; 2002. – №41, ст. 3983.
20. Постановление Правительства РФ 8 апреля 2000 года №316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» / СЗ РФ. – 2002. – №16, ст. 1709.

21. Постановление Правительства РФ от 26 апреля 2002 года №273 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства» / СЗ РФ. – 2002. – №18, ст. 1762.
22. Постановление Правительства РФ от 7 июня 2002 года №396 «Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства» / СЗ РФ. – 2002. – №23, ст. 2193.
23. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» / СЗ РФ. – 2002. – №46, ст. 4586.
24. Постановление Правительства РФ от 19 ноября 2002 года №833 «О государственном земельном контроле» / СЗ РФ. – 2002. – №47, ст. 4685.
25. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 года №262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причинённых 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» / СЗ РФ. – 2003. – №19, ст. 1843.
26. Постановление Правительства РФ от 17 ноября 2004 года №647 «О расчёте и возмещении потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и при переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий» / СЗ РФ. – 2004. – №47, ст. 4665.
27. Земельные споры (судебная и судебно-арбитражная практика) сборник документов. – М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2007.

Основная литература:

1. Алексеев С.С. Общие теоретические проблемы системы советского права. – М., 1961.
2. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. – М.: Проспект, 2002.
3. Боголюбов С.А. Земля и право. Пособие для российских землевладельцев. – М., 2000.
4. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник./ Высшее образование. – М., 2004.
5. Бугров Д.С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества: Автореферат дисс. канд. юрид. наук. – М., 2004.
6. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью. / Российская юстиция. – 1999. – №4.
7. Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости / Журнал российского права. – 1999. – №5.

8. Витрянский В.В., Суханов Е.А. Защита прав собственности. Сборник нормативных актов и материалов арбитражной практики с научно-практическим комментарием. – М.: Спарк, 1999.
9. Галиева Р.Ф. Ипотека - залог недвижимого имущества. / Нотариус. – 1997. – №4.
10. Дроздов И.А. Договоры на передачу в пользование природных ресурсов: Учебно-практическое пособие. – М.: Проспект, 2001.
11. Дубовик О.Л. Учебный комментарий к земельному законодательству РФ. – М., 2005.
12. Емельянов А.А. Земельное право: Конспект лекций. – М.: Эксмо, 2006.
13. Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник для вузов. – М., 2003.
14. Ерофеев Б.В. Земельное право России. Учебник. – М., 2007.
15. Земельное право: Учебник / Под ред. Быстрова Г.Е., Гусева Р.К. – М.: Проспект, 2006.
16. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации. – М.: Юрист, 2002.
17. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нём иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) / Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2003. – №2.
18. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ. / Правоведение. – 1998. – №2.
19. Крассов О.И. Земельное право. Учебник. – М.: Юрист, 2006.
20. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. Приватизация, купля-продажа, аренда, судебная защита. – М., 1995.
21. Купля-продажа земельных участков (практическое пособие). – М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2007.
22. Краюшкина Е.Г. Правовое обеспечение восстановления нарушенных земель / Российское право. – 2001. – №12.
23. Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений. – М., 2004.
24. Минина Е.Л. Споры сельскохозяйственных организаций с гражданами – собственниками имущественных паёв и земельных долей. Комментарий судебной практики. – М.: Юстцинформ, 2000.
25. Соловьёв А.А. Земельное право (конспект лекций). – М., 2004.

Дополнительная литература:

1. Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. – М., 1958.
2. Арендные сделки: Практические рекомендации по применению и оформлению арендных сделок С.А. Качалаева. – М., 1997.
3. Быстров Г.Е., Павлова В.И., Устюкова В.В. Международный Конгресс по правовым проблемам аграрной и земельной реформы / Государство и право. – 2000. – №12.
4. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект / Государство и право. – 1998. – №2.

5. Гусев Р.К. Сущность и значение правового режима земель в современных условиях / Материалы научно-практической конференции 17-18 апреля 2002 год «Проблемы применения нового Земельного кодекса России», г. Москва, ИЗИСП при Правительстве РФ, 2002.
6. Головин Ю. Земля как предмет залога в России / Российская юстиция. – 1997. – №9.
7. Ерофеев Б.В. Земельное право России. Учебник. – М., 2007.
8. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. – М.: Бек, 1997.
9. Залесский В.В. Земельный участок (собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах). – М., 2005.
10. Корелин А.П. Столыпинская аграрная реформа в аспекте земельной собственности / Собственность на землю в России: история и современность. – М., 2002.
11. Краснов Н.И. Советское земельное право. – М., 1977.
12. Комментарий к Федеральному закону «О переводе земель или земельных участков одной категории в другую» / Под ред. О.И. Чистякова. – М., 2005.
13. Оглоблина О.М. Некоторые виды сделок с земельными участками, принадлежащими гражданам / Адвокат. – 1998. – №6.
14. Петров В.В. Земельное право России: Учебник. – М., 1998.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Учебное издание

ГАЙСИНА Екатерина Владимировна

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
для студентов юридического факультета

Корректор *Шамонова А.М.*
Технический редактор, оформление *Александровой М.Н.*

Формат 60*90 ^{1/16}. Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсет.
Усл. печ. л. 5,5. Уч.-изд. л. 4,43. Тираж 500 экз. Заказ №

Издательство «Юниверсум».
420012, г. Казань, ул. Достоевского, д. 10.
Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленных материалов
в типографии ОАО «Щербинская типография».
117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10. Тел. 659-2327