

ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ
БИБЛИОТЕКА СТУДЕНТА-ЗАОЧНИКА



0036.03.01

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

2-е издание, переработанное

Казань
НИЦ ДОТ ИСГЗ
2009

Оригинал-макет издания предоставлен
издательством «Хронос-Пресс» (Москва)

Земельное право. – 2-е изд., перераб. – Казань: НИЦ ДОТ ИСГЗ, 2009. – 52с.

Комплект учебно-методических материалов предназначен для студентов-заочников Института социальных и гуманитарных знаний и дополняет собой базу электронных учебников ИСГЗ.

НЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ

© Составление. Хронос-Пресс, 2005
© НИЦ ДОТ ИСГЗ, 2006, 2009

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Программа курса	6
Планы семинарских (практических) занятий	13
Самостоятельная работа студентов	19
Контроль знаний студентов	20
Литература	26
Глоссарий	28

ВВЕДЕНИЕ

Цели и задачи курса

Программа данного курса разработана на основе Государственного образовательного стандарта к учебной дисциплине ОПД.Ф.16 «Земельное право» для юридических вузов и юридических факультетов. Она составлена с учетом особенностей новейшего российского земельного законодательства, структуры лучших учебников по земельному праву, комментариев ведущих юристов, рекомендаций научно-практических конференций, а также опыта преподавания данной дисциплины в ИСГЗ.

Основные цели курса:

- формирование и развитие мировоззрения студентов в области землепользования и охраны земель как одной из составляющих проблем устойчивого развития России, обеспечения ее экономической и экологической безопасности;
- повышение правовой культуры студентов;
- совершенствование профессиональных качеств студентов.

Процесс обучения предполагает достижение следующих *целей*:

- *образовательная* – усвоение теоретических положений земельного права, его принципов, источников, институтов и механизмов реализации его норм;
- *практическая* – формирование у студентов умения толковать и применять нормы земельного права, юридически грамотно квалифицировать факты и обстоятельства, связанные с землепользованием и охраной земель, составлять юридические документы.

Место курса в системе профессиональной подготовки выпускника

Изучение данного курса дает возможность студенту понять значимость земельных отношений при организации и проведении любого вида промышленно-хозяйственной деятельности. Раскрывая особенности землепользования и правовой охраны земель, курс дает представление об особенностях совершения сделок по поводу земли и режиму землепользования, способствует формированию установок на рациональное использование земель не только при осуществлении различных видов деятельности, но и при использовании земель, предоставленных гражданам для ведения дачного строительства, садоводства, огородничества, организации фермерского хозяйства.

Требования к уровню освоения курса

Дипломированный специалист в области земельного права должен:

- а) знать основы российского земельного законодательства, его принципы, важнейшие категории и институты;
- б) уметь правильно применять земельное законодательство при организации различных видов деятельности, осуществляемой с использованием земель;
- в) быть готовым к участию в решении земельных споров, в инвентаризации земель, в оценке ущерба, связанного с изъятием и загрязнением земель, проведением землеустроительных работ.

ПРОГРАММА КУРСА

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Тема 1. Предмет и система земельного права

Предмет земельного права. Общественные отношения по поводу земли. Земля как объект общественных отношений и объект охраны окружающей среды. Экологическая, социальная, политическая и экономическая функции земли. Отличительные особенности земли (пространственная ограниченность, постоянство местонахождения и незаменимость, плодородие).

Принципы земельного права.

Диспозитивный и императивный методы регулирования земельных отношений.

Соотношение земельного права с конституционным, административным, гражданским, природоресурсным, экологическим правом.

Система земельного права.

Земельное право как совокупность земельно-правовых институтов, связанных с ведением земельного кадастра, землеустройством, предоставлением и изъятием земель, государственным контролем за использованием и охраной земель, разрешением земельных споров, ответственностью. Общая и особенная части земельного права.

Тема 2. Общая характеристика земельно-правового строя в России

Главные черты и основные этапы становления земельно-правового строя в России.

Основные законодательные акты.

Земельно-правовой строй в России в 1917–1991 гг.

Земельная реформа в Российской Федерации и ее правовые основы. Цель и принципы земельной реформы, ее этапы, тенденции развития.

Тема 3. Источники земельного права

Понятие и виды источников земельного права.

Конституция РФ как источник земельного права (ст. 9, 36, 42, 58, 71, 72).

Земельный кодекс РФ и земельные кодексы республик. Федеральные законы, законы субъектов РФ.

Указы Президента РФ как источник земельного права.

Подзаконные акты исполнительных органов государственной власти как источники земельного права (постановления Правительства РФ; приказы, инструкции и другие нормативные акты федеральных органов исполнительной власти).

Постановления Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего арбитражного суда РФ.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления как источники земельного права.

Экологические стандарты: «Охрана природы. Земли» 1998 г., «Охрана природы. Почвы» 2000 г.

Тема 4. Земельно-правовые нормы и земельные правоотношения

Диспозитивные, регулятивные, охранительные нормы и их характеристика.

Материальные процессуальные земельно-правовые нормы. Механизм реализации земельно-правовых норм: административно-правовой, экономической.

Субъекты земельных правоотношений.

Объекты земельных правоотношений. Содержание земельных правоотношений.

Земельный фонд Российской Федерации

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую.

Тема 5. Правовые формы использования земель

Право собственности и иные вещные права лиц, не являющихся собственниками.

Собственность как экономическая и юридическая категория. Признаки собственности на землю в экономическом смысле (присвоение) и в юридическом смысле (закрепление правовыми нормами экономических отношений по владению, пользованию и распоряжению).

Формы земельной собственности: государственная, муниципальная, частная и иные (общая долевая, общая совместная).

Принципы разграничения государственной (федеральной или субъектов Федерации), муниципальной и частной собственности на землю.

Постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), безвозмездное срочное пользование земельными участками. Субъекты и объекты этих видов правовых титулов использования земли.

Тема 6. Возникновение прав на землю

Основания возникновения прав на землю.

Документы о правах на земельные участки.

Ограничения оборотоспособности земельных участков.

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Выбор земельных участков для строительства.

Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Нормы предоставления земельных участков.

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Тема 7. Вторичный оборот земельных участков

Купля-продажа земельного участка. Особенности купли-продажи земельного участка.

Передача земельного участка по наследству. Дарение земельного участка. Обмен земельного участка. Залог (ипотека) земельного участка.

Аренда земельного участка.

Передача земельного участка на условиях договора ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Передача земельного участка в уставный (складочный) капитал или паевой фонд.

Раздел земельного участка.

Особенности сделок с земельными участками, находящимися в пожизненном наследуемом владении и постоянном (бессрочном) пользовании. Особенности сделок с земельными участками, находящимися в общей собственности.

Отказ от земельного участка.

Тема 8. Государственная регистрация прав на земельные участки (недвижимое имущество) и сделок с ними

Условия и порядок обязательности государственной регистрации. Участники отношений при государственной регистрации.

Органы государственной регистрации. Порядок регистрации. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Порядок проверки законности сделок. Инструкция о порядке регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного и дачного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.

Порядок регистрации прав собственности и пользования землями под промышленными предприятиями. Порядок регистрации договоров купли-продажи земельных участков.

Тема 9. Государственное управление рациональным использованием и охраной земель

Цели, задачи и характеристика государственного управления земельными ресурсами.

Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений.

Полномочия субъектов РФ в области земельных отношений.

Земельная компетенция органов местного самоуправления.

Федеральная служба земельного кадастра (Росземкадастр). Функции и полномочия.

Государственное, общественное, внутрихозяйственное управление.

Землеустройство. Обязательность проведения. Государственное регулирование. Оценка качества земель. Инвентаризация земель. Территориальное землеустройство. Межевание объектов землеустройства. Внутрихозяйственное землеустройство. Землеустроительная документация.

Земельный кадастр. Мониторинг земель.

Тема 10. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов

Права собственников земельных участков на использование земельных участков.

Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков.

Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.

Осуществление прав на земельный участок.

Тема 11. Прекращение и ограничение прав на землю

Основания прекращения права собственности на земельный участок.

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения им.

Основания прекращения аренды земельного участка.

Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком.

Основания прекращения сервитута.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Конфискация земельного участка.

Реквизиция земельного участка.

Условия и порядок отчуждения земельного участка.

Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок.

Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Тема 12. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Возмещение потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства.

Тема 13. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

Признание права на земельный участок.

Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения.

Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

Возмещение убытков.

Понятие и виды земельных споров. Рассмотрение земельных споров.

Тема 14. Плата за землю

Платность использования земли. Формы платы за землю: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога.

Использование средств, поступающих от платы за землю.

Тема 15. Мониторинг земель, землеустройство и государственный земельный кадастр

Государственный мониторинг земель.

Землеустройство.

Организация и порядок проведения землеустройства.

Государственный земельный кадастр.

Тема 16. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Понятие земельного правонарушения. Виды земельных правонарушений. Виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

Административная ответственность за земельные правонарушения.

Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.

Гражданско-правовая ответственность: возмещение ущерба, причиненного нарушением земельного законодательства.

Специальная земельно-правовая ответственность (принудительное прекращение прав на земельный участок).

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Тема 17. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.

Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения.

Фонд перераспределения земель.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных коммерческим юридическим лицам, хозяйственным обществам и религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

Приватизация земель в колхозах и совхозах. Земельные доли (паи).
Понятие и правовой режим.

Тема 18. Правовой режим земель поселений

Понятие и состав земель городов и иных поселений.

Черта городских, сельских поселений и порядок ее установления.

Генеральные планы и проекты планировки и застройки территории.
Зонирование территорий.

Пригородные зоны.

Тема 19. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Общая характеристика и состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Установление зон с особыми условиями землепользования.

Правовой режим земель промышленности.

Правовой режим земель энергетики.

Правовой режим земель транспорта.

Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения, информатики.

Правовой режим земель для обеспечения космической деятельности.

Правовой режим земель обороны и безопасности.

Тема 20. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов

Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.

Основные признаки правового режима особо охраняемых территорий.

Особенности правового режима земель особо охраняемых природных территорий.

Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Особенности правового режима земель природоохранного назначения.

Особенности правового режима земель рекреационного назначения.

Особенности правового режима земель историко-культурного назначения.

Особо ценные земли.

Тема 21. Правовой режим земель лесного фонда

Понятие леса, лесного фонда и земель лесного фонда. Подразделение лесов на группы и его значение для правового режима земель лесного фонда.

Субъекты права собственности на леса, права владения, пользования лесом, права аренды земель лесного фонда.

Управление лесами и землями лесного фонда. Планирование использования лесов по их хозяйственному назначению и земель лесного фонда. Предоставление и изъятие земель лесного фонда. Лицензия на пользование лесным фондом.

Право лесопользования и его виды. Право землепользования лесхозов и иных лесохозяйственных предприятий на землях лесного фонда.

Государственный контроль за использованием, охраной лесов и земель лесного фонда. Содержание охраны лесов и земель лесного фонда.

Тема 22. Правовой режим земель водного фонда

Понятие и состав водного фонда и земель водного фонда. Право водопользования и его виды. Основания возникновения и прекращения права водопользования и права на земли, занятые водными объектами.

Права и обязанности водопользователей и пользователей землями водного фонда.

Контроль за использованием и охраной земель водного фонда.

Тема 23. Правовой режим земель запаса

Понятие земель запаса.

Консервация нарушенных земель.

Рекультивация нарушенных земель и ее цели.

Виды деятельности, влекущие обязанность восстановления земель. Проведение восстановления земель.

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Право собственности и иные вещные права на землю

Вопросы для обсуждения

1. Формы собственности на землю в РФ и их краткая характеристика.
2. Способы приобретения и прекращения права собственности на землю.
3. Права и обязанности собственников земель.
4. Виды иных прав на землю, основания их приобретения.
5. Правомочия землевладельцев, землепользователей, арендаторов.
6. Разграничение государственной собственности на землю: основание, разграничение.

Задания

1. Группа граждан Германии обратилась в N-скую городскую администрацию с просьбой предоставить им земельные участки для строительства жилых домов и дач на землях, находящихся в ведении администрации. Просьба была удовлетворена: земельные участки были предоставлены на условиях аренды.

Такое решение не устроило заявителей, изъявивших желание стать собственниками земельных участков, и они обжаловали его в судебном порядке.

Прокурор города также опротестовал решение городской администрации, считая, что под видом аренды фактически произошел возврат земли бывшим ее собственникам-иностранцам.

Обоснуйте позиции сторон и разрешите данную ситуацию.

2. Гр. Смирнов, получив участок земли сельскохозяйственного назначения размером в 0,06 га для огородничества в составе кооператива «Заря», в течение 5 лет никаких работ не вел. Участок, оставаясь невозделанным, зарос сорными травами. Несмотря на предупреждения, Смирнов к использованию участка согласно его предназначению не приступал. Председатель кооператива обратился в районный комитет по земельной политике с заявлением о возможности лишения Смирнова права владения земельным участком.

Какой ответ согласно закону должен быть дан на этот вопрос? Какой орган правомочен принимать решение об изъятии земельного участка?

3. В 1983 г. гр. Королев за территорией своего участка построил погреб и сарай для хранения продуктов и сельскохозяйственного инвентаря. В 1995 г. федеральными органами исполнительной власти принимается решение о прокладке федеральной автомобильной дороги общего пользования. По проекту автомобильная дорога должна пройти по земельному участку, занятому погребом и сараем Королева. После утверждения проекта местная администрация обращается с требованием к Королеву снести оба сооружения. Гражданин Королев отказывается, требуя в свою очередь от администрации выплатить ему компенсацию за изъятие части его земельного участка.

*Является ли требование местной администрации правомерным?
Основаны ли на законе требования гр. Королева?*

4. Малое предприятие (МП) «Татарстан» обратилось в суд с иском к гр. Н. о признании права собственности на недостроенный жилой дом и о выселении из него ответчицы, ссылаясь на то, что в 1990 г. на выделенном ему земельном участке было начато строительство дома, который самовольно заняла ответчица.

Н. предъявила к истцу встречный иск о признании за ней права собственности на спорный дом, указывая, что в 1990 г. она заключила с истцом договор подряда на строительство этого дома и тогда же полностью оплатила стоимость строительных материалов и работ.

Как установил суд при рассмотрении дела, земельный участок для жилищного строительства в установленном порядке ни истцу, ни ответчице не предоставлялся. Суд привлек к участию в деле местную администрацию и предложил ей решить вопрос о передаче земельного участка под самовольно возведенным жилым домом одной из сторон или решить вопрос об изъятии этого участка.

Какое решение является правомерным?

5. Администрация г. Ельца обратила в суд с иском к гр. К. о выселении из принадлежавшего ему дома, подлежащего сносу в связи с изъятием земельного участка для строительства автодорожной эстакады через ручей Ельчик, во вновь возведенный жилой дом в другом районе города.

К. иск не признал, ссылаясь на то, что его не устраивает месторасположение предлагаемого администрацией земельного участка, и предъявил встречное требование о выделении ему других участков по его выбору.

Решением суда иск администрации о выселении гр. К. во вновь возведенный дом на выделенном для этого по усмотрению администрации земельном участке был удовлетворен, а требования ответчика выделить ему один из нескольких участков по его желанию были оставлены без удовлетворения.

Обоснуйте решение суда.

Тема 2. Разрешение земельных споров

Вопросы для обсуждения

1. Понятие земельных споров.
2. Органы, имеющие право разрешать земельные споры.
3. Компетенция органов по разрешению земельных споров.

Задания

1. Постановлением главы администрации Кулебского р-на Нижегородской обл. «О разрешении строительства гаражей в первой охраняемой зоне

артезианской скважины». Прокурор района обратился в суд о признании указанного постановления недействительным.

Как должен поступить суд?

2. На территории Ставропольского края распоряжением Совета Министров в 1949 г. выделены земли для отгонных пастбищ скота, принадлежащего колхозам и совхозам Дагестана, определен также и скотопрогон, представляющий коридор площадью 112 тыс. га, по которому отары овец кочуют дважды в год.

Администрация Ставропольского края в 1992 г. поставила перед Правительством России вопрос о возврате земель для последующего предоставления их фермерским хозяйствам. В ответ было получено письмо, в котором предлагалось решить спорный вопрос с хозяйствами Дагестана на договорной основе.

Правильна ли рекомендация Правительства России по запросу администрации Ставропольского края? В каком порядке рассматриваются земельные споры между субъектами РФ?

3. Товарищество с ограниченной ответственностью «Пермтрансгазстрой» обратилось в Пермский областной арбитражный суд с иском о признании недействительными протокола и постановления Комиссии по контролю за использованием и охраной земель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Пермского р-на от 3 ноября 1994 г. № 24 о наложении на товарищество штрафа за самовольное занятие земельного участка, уничтожение плодородного слоя почвы и межевых знаков.

Определением от 13 апреля 1995 г. арбитражный суд прекратил производство по делу, сославшись на неподведомственность данного спора арбитражному суду в связи с тем, что ответчик – Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Пермского р-на не имеет статуса юридического лица.

В кассационном порядке определение не проверялось.

В протесте заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ ставится вопрос об отмене определения Пермского областного арбитражного суда от 13 апреля 1995 г. и передаче дела в тот же арбитражный суд для рассмотрения по существу.

Как должен поступить суд?

Тема 3. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Вопросы для обсуждения

1. Понятие, виды, общая характеристика правовой охраны земель.
2. Административно-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.
3. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.

4. Дисциплинарная и материальная ответственность за нарушение земельного законодательства.
5. Земельно-правовая (специальная) ответственность.

Задания

1. Гр. Молчанов в течение 6 лет открыто использовал земельный участок под огород, возвел там щитовой домик общей площадью 20 м², не имея правоустанавливающих документов на землю.

Образуют ли его действия состав земельного правонарушения?

2. Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс» заключило договор с цветочным магазином в г. Ярославле о поставке земли для разведения комнатных цветов. Во исполнение взятых договорных обязательств генеральный директор ООО «Прогресс» поручил бригаде рабочих на принадлежащих ООО самосвалах в водоохранной зоне снять 5 м³ плодородного слоя почвы, привести на склад, добавить торфа и песка в требуемой пропорции, произвести пакетирование, после чего отправить в магазин.

Как расценить действия генерального директора ООО «Прогресс» со ссылкой на закон?

3. Фермерскому крестьянскому хозяйству на праве собственности принадлежит 50 га земель сельскохозяйственного назначения.

Поскольку глава хозяйства заболел, а его сын не занимался земледелием, он, договорившись со своим знакомым, вошел в состав учредителей Общества с ограниченной ответственностью, занимающегося строительством коттеджей, и передал в качестве вклада в Уставный капитал земельный участок под застройку.

Как следует квалифицировать его действие?

4. Возможна ли по земельному законодательству конфискация земельного участка? Если возможна, то в каких случаях? Обоснуйте мнение ссылками на закон.

5. В каких, предусмотренных законом случаях, возможно принудительное прекращение права собственности на земельный участок?

Предусмотрена ли земельным законодательством возможность принудительного прекращения прав на земельный участок лица, не являющегося его собственником? Обоснуйте свое мнение ссылками на закон.

6. Постановлением главы местного самоуправления Вячского р-на было изъято 0,22 га земель гослесфонда и передано в бессрочное (постоянное) пользование Дорожному фонду Нижегородской обл. для обслуживания и размещения автодороги.

Прокурор района принес протест на постановление Главы администрации и после его отклонения обратился в суд с заявлением о признании постановления недействительным.

Обоснуйте решение суда.

Тема 4. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Вопросы для обсуждения

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
2. Особенности правового регулирования сельскохозяйственных угодий. Ценные и особо ценные земли. Земли общего пользования.
3. Приватизация сельскохозяйственных предприятий.

Задания

1. Гр. Авдеев обратился к администрации племхоза «Русь» Ступинского р-на Московской обл. с просьбой о признании за ним права собственности на земельную долю, принадлежавшую его умершему отцу, и принятии его в члены племхоза. В этом ему было отказано, так как включенный в список собственников земельных долей Авдеев Г.Д. скончался до выдачи соответствующего свидетельства.

Правомерны ли действия администрации племхоза и как следует поступить наследнику умершего?

2. Жители деревни Колюшево Завьяловского р-на Республики Удмуртии в количестве 39 человек обратились к администрации агрокомбината «Докшинский» с заявлениями о предоставлении им земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, мотивируя свое заявление тем, что все они были работниками совхоза, вышли на пенсию и являются собственниками земельных долей.

Администрация отказала гражданам, сославшись на то, что возраст обратившихся колебался от 60 до 90 лет.

Основано ли такое решение на законе?

Тема 5. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи

Вопросы для обсуждения

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны, внутренних дел, государственной безопасности и иного назначения.
2. Особенности правового регулирования отдельных видов использования земель несельскохозяйственного назначения.

Задания

1. К главе городской администрации обратился директор фабрики «Детская игрушка» с просьбой оказать содействие в выделении фабрике 2 га земли в черте города для строительства нового цеха и жилого дома для работников фабрики. Глава администрации ответил директору фабрики, что вопрос о выделении земли должен решаться в установленном законом порядке и каких-либо исключений для данной фабрики не может быть.

Со ссылкой на закон разъясните, каков порядок выделения земель для промышленных целей и строительства жилья.

2. В связи с реконструкцией промышленному предприятию федерального подчинения потребовалось увеличить территорию на 12 га. Министерство, которому подчинено предприятие, дало указание директору использовать для строительства новой котельной и складских помещений примыкающие к предприятию территории земель запаса.

Вправе ли Министерство давать подобное указание? Если нет, то почему?

3. Директор АПК «Урожайный» обратился с просьбой к администрации железнодорожной станции разрешить засеять прилегающий к станциям участок земли площадью в 18 га. Последний был выделен станции для строительства новых подъездных путей, но из-за прекращения финансирования станция так и не приступила к строительству. В течение двух лет земли, ранее используемые АПК для выращивания зерновых культур, не засеивались. Администрация станции ответила отказом. После этого директор обратился в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству. Председатель Комитета ответил директору АПК, что по этому вопросу ему следует обратиться к главе администрации. Глава администрации ответил директору, что ему необходимо обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением. Однако арбитражный суд не принял исковое заявление. Названный участок земли продолжал зарастать сорными травами. Считая сложившееся положение ненормальным, директор АПК обратился с письмом к прокурору области. Последний передал письмо на разрешение своему помощнику.

Примите решение по существу в роли помощника прокурора области.

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

ДОКЛАД

Методические указания

При подготовке доклада, студент должен решить следующие задачи:

1. Выбрать тему, обосновать её актуальность и значимость;
2. Ознакомиться с литературными источниками и сделать их анализ;
3. Собрать необходимый материал для исследования;
4. Провести систематизацию и анализ собранных данных;
5. Изложить свою точку зрения по дискуссионным вопросам, относящимся к теме исследования;
6. На основе выполненной работы, сделать выводы.

Оформление доклада

Доклад оформляется на листах бумаги форматом А4, машинописно. На листах оставляются поля по всем четырём сторонам. Размер левого - 30 мм., правого поля - 10 мм., верхнего и нижнего - 20 мм.

Структура доклада: титульный лист; введение, отражающее актуальность и цель работы; основная часть, содержащая основные положения рассматриваемой темы; заключение - как краткое изложение выводов; список использованных источников (не менее 7-8), включающий только те из них, которыми пользовался студент и на которые имеются ссылки в тексте доклада.

Примерные темы докладов

1. Конституционные основы земельного права.
2. Экологические и санитарно-гигиенические требования к размещению, проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов, влияющих на состояние земли.
3. Организационные, экономические и правовые формы и методы охраны земель.
4. Содержание права собственности на землю.
5. Роль правоохранительных органов в обеспечении законности в области земельных отношений.
6. Мониторинг земель.
7. Возмещение вреда, причиненного правонарушением земельного законодательства.
8. Правовое регулирование использования и охраны животного мира.
9. Международно-правовое регулирование охраны земель и устойчивого использования земельных и почвенных ресурсов.
10. Правовое регулирование земельных отношений в странах СНГ.

КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ

ИТОГОВЫЙ ТЕСТ

1. На чью программу опирался Столыпин П.А. во время проведения преобразований 1906 года:
 - а) Витте С.Ю.
 - б) Преве В.К.
 - в) Свою собственную
2. В каком году появился первый земельный кодекс РСФСР:
 - а) 1921
 - б) 1922
 - в) 1927
3. Земельный участок должен использоваться:
 - а) в зависимости от обстоятельств
 - б) по целевому назначению
 - в) по желанию собственника
4. Какой категории земель нет в ст.7 ЗК РФ:
 - а) земли поселений
 - б) земли запаса
 - в) земли болотистого фонда
5. Земельные участки, находящиеся в пожизненно наследуемом владении, наследуются:
 - а) по закону
 - б) по завещанию
 - в) по закону и по завещанию
6. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются:
 - а) государственным и муниципальным учреждениям
 - б) гражданам РФ
 - в) иностранным гражданам и юр. лицам
7. Если договор аренды земельного участка заключен без указания в договоре конкретного срока, то каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону:
 - а) за 14 дней
 - б) за 1 месяц
 - в) за 3 месяца
8. Мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению границ на местности, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территории используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ. Это:
 - а) государственный мониторинг земель

- б) землеустройство
 - в) государственный земельный кадастр
9. Объектами государственного мониторинга земель являются:
- а) все земли в РФ
 - б) земли, находящиеся в государственной собственности
 - в) земли, находящиеся в частной собственности
10. 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) сокрытость сведений государственного земельного кадастра
11. К какому виду ответственности привлекают за непредставление или несвоевременное представление в государственный орган земельного кадастра или должностному лицу сведений, представления которых предусмотрено законом:
- а) уголовная ответственность
 - б) административная ответственность
 - в) дисциплинарная ответственность
12. 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
13. 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.
14. Зависит ли размер земельного налога от результатов хозяйственной деятельности на нем:
- а) зависит
 - б) не зависит
 - в) зависит, в случаях предусмотренных законом
15. Земельные правоотношения не могут быть:
- а) материальными
 - б) отраслевыми
 - в) процессуальными

16. Что не является основанием прекращения земельных правоотношений
- а) смерть гражданина собственника земли
 - б) добровольный отказ от земельного участка
 - в) болезнь одного из участников правоотношений
17. Что не является определением земельного участка:
- а) природный ресурс
 - б) вид полезного ископаемого
 - в) средство производства
 - г) недвижимое имущество
18. 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
19. Если продавец при заключении договора купли-продажи не предоставил покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, то договор будет считаться:
- а) незаключенным
 - б) заключенным
 - в) заключенным, но продавец будет обязан вернуть часть суммы
20. Договор о залоге земельного участка:
- а) удостоверяется нотариально
 - б) подвергается государственной регистрации
 - в) проходит обе стадии
21. Какой из перечисленных участков может быть предметом ипотеки:
- а) земли крестьянских (фермерских) хозяйств
 - б) приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства
 - в) земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности
22. 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
23. В соответствии с гражданским законодательством устанавливается сервитут:
- а) частный
 - б) публичный
24. Система земельного права состоит из:
- а) 1 части
 - б) 2 частей
 - в) 3 частей
25. Какого вида земельного контроля не существует:
- а) государственного
 - б) регионального
 - в) общественного

26. Какой территориальной зоны, из состава земель поселений, не указано в ст. 85 ЗК РФ.
- сельскохозяйственного использования
 - специального назначения
 - дачного назначения
27. Какие земельные участки не подлежат ипотеке?
- крестьянские (фермерские) хозяйства
 - земельные участки для индивидуального жилищного строительства
 - земельные участки дачного и гаражного строительства
28. К землям рекреационного назначения относится:
- земли, предназначенные и используемые для организации отдыха и туризма
 - земли, предназначенные и используемые для размещения военных объектов
 - земли, предназначенные и используемые для свалки отходов потребления и производства
29. На землях природоохранного назначения:
- запрещается любая хозяйственная деятельность
 - допускается ограниченная хозяйственная деятельность
 - разрешается любая хозяйственная деятельность
30. Не относятся к землям особо охраняемых территорий:
- земли рекреационного назначения
 - земли лечебно-оздоровительных местностей
 - земли для обеспечения космической деятельности
31. Если гражданин впервые организовал крестьянское (фермерское) хозяйство, будет ли он освобождаться от уплаты земельного налога?
- нет, не будет
 - будет освобождаться в течении пяти лет с момента предоставления ему земельного участка
 - граждане освобождаются от уплаты земельного налога, в исключительных случаях в течение трех лет
32. Фонд перераспределения земель создан:
- в составе земель поселений
 - в составе земель сельскохозяйственного назначения
 - в составе земель особо охраняемых территорий

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ

- Предмет и метод земельного права.
- Земля как объект земельных отношений.
- Принципы земельного права.
- Система земельного права. Его соотношение с другими отраслями права.
- Понятия и общая характеристика источников земельного права.
- Общая характеристика Земельного кодекса РФ 2001 г.

7. Полномочия РФ в области земельных отношений.
8. Полномочия субъектов РФ в области земельных отношений.
9. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений.
10. Специально уполномоченный орган в области землепользования и охраны земель: полномочия, основные функции.
11. Охрана земель: цели и содержание.
12. Понятие, основные признаки и содержание права собственности на землю.
13. Государственная собственность на землю и ее виды.
14. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.
15. Пожизненное наследуемое владение земельными участками.
16. Аренда земельных участков.
17. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
18. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.
19. Основания возникновения прав на землю.
20. Ограничения оборотоспособности земельных участков.
21. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.
22. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
23. Выбор земельных участков для строительства.
24. Особенности предоставления земельного участка для строительства.
25. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.
26. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения.
27. Особенности купли-продажи земельных участков.
28. Права собственников земельных участков на использование земельных участков.
29. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.
30. Основания прекращения права собственности на земельный участок.
31. Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
32. Основания прекращения аренды земельного участка.
33. Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком.
34. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
35. Конфискация земельного участка. Реквизиция земельного участка.
36. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок.

37. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка.
38. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
39. Ограничение прав на землю.
40. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.
41. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства.
42. Защита прав на землю. Понятие, виды и порядок разрешения земельных споров.
43. Плата за землю и оценка земли.
44. Мониторинг земель: цели, задачи, организация.
45. Землеустройство: цели и проведение (исследования, оценка качества земель, инвентаризация, межевание).
46. Государственный земельный кадастр: основные понятия, состав сведений и документов, ведение кадастра.
47. Органы государственного контроля за исполнением земельного законодательства, охраной и использованием земель (земельный контроль).
48. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
49. Административная ответственность за земельные правонарушения.
50. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.
51. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, состав, особенности использования.
52. Земли поселений: понятие, состав, зонирование.
53. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
54. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
55. Земли запаса.
56. Земли водного фонда.
57. Земли лесного фонда.
58. Правовой режим земель особо охраняемых территорий.
59. Условия и порядок предоставления земель для ведения крестьянских (фермерского) хозяйства.
60. Отчуждение земельных участков при приватизации государственного и муниципального имущества.

ЛИТЕРАТУРА

Нормативная

1. Конституция РФ: Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. – М.: Юрид. лит., 1993.
- a. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Рос. газ. – 2001. – 30 окт.
2. Гражданский кодекс РФ // Собрание законодательства РФ¹. – 1996. – № 34. – Ст. 4026.
3. Кодекс РФ об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. № 195. – ФЗ.
4. Федеральный закон «О мелиорации земель» от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 142.
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 26. – Ст. 2582.
6. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ // СЗ РФ. – 2000. – № 2. – Ст. 149.
7. Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 30. – Ст. 3060.
8. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101–ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 3. – Ст. 3018.
9. Указ Президента РФ «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» от 14 февраля 1996 г. № 198 // СЗ РФ. – 1996. – № 8. – Ст. 740.
10. Указ Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. № 337 // СЗ РФ. – 1996. – № 11. – Ст. 1026; 1999. – № 12. – Ст. 1453.
11. Указание Роскомзема «О порядке оформления договоров передачи земельной доли в аренду» от 16 мая 1996 г. № 1092 // Экономика и жизнь. – 1996. – № 25.
12. Примерный договор аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей: Утв. Роскомзем 16 мая 1996 г. № 1904.
13. Указ Президента РФ «Об утверждении Порядка предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 27 августа 1996 г. № 1270 // Рос. газ. – 1996. – 3 сент.
14. Постановление Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены на землю» от 15 марта 1997 г. № 319 // СЗ РФ. – 1997. – № 13. – Ст. 1539.
15. Постановление Правительства РФ «Вопросы Министерства имущественных отношений Российской Федерации» от 18 июля 2000 г. № 536 // СЗ РФ. – 2000. – № 30. – Ст. 3153.

¹ Далее везде СЗ РФ.

16. Постановление Правительства РФ «Вопросы Федеральной службы земельного кадастра России» от 18 июля 2000 № 537 // СЗ РФ. – 2000. – № 30. – Ст. 3154.
17. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России» от 11 января 2001 г. № 22 // СЗ РФ. – 2001. – № 3. – Ст. 251.

Основная

18. Земельное право: Учеб. / Отв. ред. Боголюбов. – М.: Норма-Инфра, 1999.
19. Пособие по совершению сделок с земельными участками: Практическое руководство для собственников земельных участков и формы договоров / Государственный земельный комитет РФ. Центр реализации проекта ЛАРИС. Центр земельной реформы. – М.: АО «Интердизайн», 1999.
20. Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков. – М.: Госкомзем, 2000.

Дополнительная

21. Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М.: НОРМА, 2002.
22. Земля и право: Сб. нормативных актов / Под ред. В.Х. Улюкаева. – М.: Былина, 2000.
23. Земельные споры: Сб. документов / Под общ. ред. М.Б. Тихомирова. – М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2000.
24. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М.: Юристъ, 2000.
25. Попов М. Комментарий главы 17 Гражданского кодекса РФ // Хозяйство и право. – 2001. – № 7а. – С. 15–21.
26. Титова А.Е. Практикум по земельному праву Российской Федерации. – М.: МНЭПУ, 2000.

ГЛОССАРИЙ

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ – один из основных видов временного пользования землей, при котором собственник земли сам непосредственно не использует ее, а передает арендатору по договору за определенную плату. Договорный статус аренды земельных участков отличает ее от других видов пользования землей – постоянного (бессрочного), пожизненного наследуемого владения, где режим землепользования устанавливается нормами закона в бездоговорном порядке. По полноте и определенности своих прав и обязанностей арендатор занимает более выгодное положение по сравнению с обычным пользователем, получившим землю от государства на основании административно-правового акта (решения). Арендаторами могут быть граждане, их объединения, хозяйственные товарищества, акционерные общества, другие юридические лица, иностранцы, лица без гражданства, международные организации, а также иностранные государства. Арендодателями государственной земли являются соответствующие государственные органы, уполномоченные законом или собственником сдавать землю в аренду:

- как правило, исполнительные органы субъектов РФ – в отношении земель, находящихся в собственности субъекта РФ;
- федеральные органы - в отношении федеральных земель.

Арендодателями земель, находящихся в муниципальной собственности, являются муниципальные органы. Земли частных собственников сдаются в аренду ими самими. Предметом договора аренды земельных участков является земельный участок, ограниченный в натуре (на местности). Границы земельного участка должны быть отражены на плане, прилагаемом к договору аренды. Сроки аренды земельных участков при долгосрочной аренде – до 50 лет, при краткосрочной – до 3 лет. Основные права и обязанности арендатора и арендодателя определены законом (ст. 606-624 ГК РФ, ст. 52, 53 ЗК). Арендатор имеет право: самостоятельно хозяйствовать на земле, соблюдая ограничения, установленные договором, использовать для нужд хозяйства (без права продажи) имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды; возводить хозяйственные и другие постройки, если это обусловлено договором; другие права. Так, арендатор имеет право с согласия собственника сдавать земельный участок в субаренду (ст. 615, 618 ГК РФ), передавать права аренды в залог для обеспечения взятых на себя обязательств, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал или паевого вклада в имущество юридического лица. Арендатор имеет также преимущественное перед другими лицами право продлить договор на новый срок, право расторгнуть договор досрочно, если возникают препятствия для его исполнения со стороны арендодателя (ст. 620, 621 ГК РФ). Арендатор обязан: использовать земельный участок в соответствии с договором, своевременно вносить арендную плату, соблюдать ограничения (сервитуты) в использовании данного земельного участка, установленные законом или договором (ст. 614-616 ГК РФ, ст. 53 ЗК). По соглашению сторон

на арендатора могут быть возложены и другие обязанности в целях надлежащего использования земли, например, не употреблять на участке химикаты свыше обусловленной нормы или вообще их не применять, проводить специальные противоэрозионные мероприятия, соблюдать севообороты, проводить строительство только с разрешения арендодателя и т.д. Арендодатель имеет следующие права, закрепленные в ст. 619 ГК: получить от арендатора информацию о состоянии использования земли, своевременного получения арендной платы, расторгнуть договор досрочно, если арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора, ухудшает качество угодий, более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату. Обязанностью арендодателя являются передача земельного участка арендатору в сроки и в состоянии, отвечающем условиям договора, предупреждение арендатора о правах третьих лиц на участок и других ограничениях при использовании участка. Для более полного регулирования отношений, связанных с арендой земель сельскохозяйственного назначения, постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. утверждена форма договора аренды этих земель.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР – одна из функций государственного управления земельными ресурсами. Земельное законодательство определяет, что Государственный земельный кадастр содержит систему необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и народнохозяйственной ценности земли. Государственный земельный кадастр ведется в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, защиты прав собственников земли и иных видов землепользователей и создания объективной основы для установления цены земли, земельного налога, арендной платы. Он содержит информацию о землях всех категорий и ведется по единой для РФ методике в тесной взаимосвязи и с соблюдением принципов совместимости с территориальным лесным, водным кадастром, кадастром животного мира, кадастром особо охраняемых природных территорий. Ведение Государственного земельного кадастра возложено на Госкомзем и его территориальные органы. В отличие от учета, Государственный земельный кадастр представляет собой совокупность достоверных данных не только о количественных, но и качественных характеристиках, свойствах земли. Они состоят из данных земельно-кадастрового районирования, группировки почв и классификации земель по категориям, классам, подклассам в зависимости от их природных (естественных) свойств и признаков(механического) состава почв,стилающей породы рельефа, негативных процессов (эрозии, засоления, заболачивания), технологических, экологических и градостроительных свойств. При этом каждой группе почв, классу, подклассу земель присваивается определенный показатель (балл), характеризующий сравнительную ценность естественных природных свойств почв. В Государственном земельном кадастре содержится денежная оценка

земель и определена их сравнительная ценность как средства производства и как пространственного (операционного) базиса. Согласно Положению о порядке ведения Государственного земельного кадастра (утвержден Постановлением Правительства РФ от 25 августа 1992 г. № 622) оценка земель различного целевого назначения проводится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей, сведения об оценке отражаются в земельно-кадастровых документах.

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – обозначаются на плане земельного участка (топографическом плане) в удобном для использования масштабе. На нем в границах данного земельного участка в условных знаках и обозначениях, применяемых в землеустройстве, показаны полностью вся ситуация и рельеф на момент последней съемки в соответствии с последним по времени проектом землеустройства. Предварительное обозначение границ земельного участка на местности и картах осуществляется при выборе земельного участка для принятия постановления о его предоставлении. После принятия такого постановления с соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству заключается договор, в котором определяются порядок и сроки установления границ на местности. Установление границ земельного участка на местности производится по правилам, предусмотренным ФЗ о землеустройстве. Подготовка плана и описание земельного участка, установление межевых знаков осуществляются за счет средств получателя земельного участка, если иное не установлено законами субъектов РФ. План и описание участка, вынос его границ на местность выполняются организациями или гражданами, имеющими право на проведение землеустроительных работ после проверки на местности соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. Утвержденный план и границы земельного участка становятся неотъемлемой частью документов, удостоверяющих право на земельный участок. Подлинники планы, определяющие границы земельного участка, хранятся в кадастровом деле, копии выдаются на руки владельцу земельного участка. В таком же порядке устанавливаются границы при отчуждении доли (части) земельного участка.

ЗЕМЕЛЬНАЯ ДОЛЯ – земля как имущество особого рода для организации крестьянского (фермерского) хозяйства. Законодательством о земельной и аграрной реформах 1991-1996 гг. установлен механизм выхода из колхоза и совхоза крестьян, пожелавших создать крестьянское (фермерское) хозяйство. Тем самым существенно расширился круг лиц, имеющих право на земельную долю:

- колхозники,
- служащие совхозов,
- пенсионеры этих хозяйств, проживающие на их территории,
- все участники (члены) сельскохозяйственных коммерческих организаций,

- работники, занятые в социальной сфере села,
- наследники лица, имеющего право на получение в собственность земельной доли, но умершего к моменту выдачи свидетельства о праве собственности.

Собственник земельной доли вправе:

а) требовать выдела земельного участка в натуре (на местности) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства;

б) по своему усмотрению продать, подарить, завещать, сдавать в аренду, произвести обмен своей земельной доли на имущественный пай, заложить ее (за исключением доли в участке, который в соответствии с законодательством не подлежит разделу), распорядиться иным образом.

При совершении сделок с земельными участками должны соблюдаться правила, устанавливающие целевое использование земель сельскохозяйственного назначения. Не допускается, в частности, продажа пашни для несельскохозяйственных целей (например, для строительства бензоколонок, торговых комплексов, промышленных предприятий). Изменить целевое назначение сельскохозяйственных земель возможно решением органов государственной власти субъектов РФ. По заявлению гражданина - собственника земельной доли она может быть передана в аренду как сельскохозяйственной коммерческой организации, участником (членом) которой он является, так и иным лицам и организациям. В качестве арендодателя по такому договору могут выступать либо отдельный собственник земельной доли, либо группа собственников земельных долей. В последнем случае заключается многосторонний договор аренды земельной доли. В обязательном порядке в договоре аренды предусматриваются условия о ее сроке и арендной плате. На практике такие договора заключаются на период не менее 3 лет. К договору аренды прилагается план земельного участка. Договор подписывается сторонами и регистрируется в установленном законом порядке. Земельная доля и право пользования ею могут быть переданы ее собственниками (по их заявлению) в качестве вклада в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации. Такая передача производится либо по договору аренды земельных долей, либо на основе учредительного договора. Оба документа подлежат государственной регистрации. С передачей земельной доли в качестве вклада в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации ее собственник утрачивает право собственности на земельную долю, и она переходит в собственность сельскохозяйственной коммерческой организации как юридического лица (с момента государственной регистрации учредительного договора).

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА – система законодательных и организационных мер, направленных на коренное преобразование земельных отношений. Земельная реформа ставит своими задачами:

а) расширение права местных органов власти при решении вопросов отраслевого и территориального (местного) планирования при определении размещения строительства с учетом интересов социальных и экологических

требований региона: привлечение населения, общественности, органов территориального самоуправления к участию в рассмотрении вопросов, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков, затрагивающих их интересы;

б) установление более четких критериев для определения ценных, высокоплодородных угодий, с тем чтобы осуществлять выбор оптимальных вариантов изъятия земель для всевозрастающих нужд промышленности и строительства;

в) устранение низких нормативов возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства в условиях рыночной экономики;

г) усиление юридической ответственности за незаконное использование и порчу земель;

д) повышение эффективности государственного контроля за правильным использованием, и охраной земель.

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО – отрасль права, регулирующая отношения по использованию и охране земельных ресурсов. Предмет земельного права – общественные земельные отношения, которые складываются, изменяются под влиянием намерений и волеизъявления людей. Земельное право регулирует отношения по поводу земли, в отношении которой установлен определенный правовой режим, с учетом выполняемых социальных, хозяйственных и иных функций. Земля выступает в качестве ограниченного территориального базиса – как место расположения, размещения людей, жилья, производства, железных и автомобильных дорог, космодромов, аэродромов и иных сооружений. Социальная функция выражается в "том, что земля, равно как и другие природные ресурсы (ее недра, воды, растительный и животный мир), – основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Экологическая функция выражается в том, что земля выступает средством жизнеобеспечения различного рода живых организмов, необходимой основой и стимулятором роста растений, представляет собой неотъемлемую часть единой глобальной экологической системы. Земля может выступать самостоятельным объектом права собственности, вещных и иных прав государства, юридических лиц, отдельных граждан. Экономико-производственная функция заключается в использовании ее как ничем незаменимого средства производства в сельском, лесном хозяйстве. Как объект хозяйствования (хозяйственный объект), она участвует не только в чисто земельных отношениях, но и в отношениях, регулируемых лесным правом (лесовосстановление, защита и охрана лесов, организация рационального использования земель лесного фонда), гражданским правом (купля-продажа, дарение, мена, залог, наследование, аренда и т.п.), а также трудовым и аграрным правом (организация деятельности сельскохозяйственных предприятий). Совокупность земельных общественных отношений, выступающих предметом земельного права, включает:

а) отношения по поводу собственности, вещных и иных прав граждан и юридических лиц на землю (земельные участки);

б) управленческие отношения, возникающие в сфере осуществления государством и уполномоченными им органами государственного контроля, учета земель и регистрации землепользования, земельного кадастра, землеустройства, земельного мониторинга и т.п.;

в) договорные земельные отношения, возникающие по поводу разнообразных сделок с землей:

г) земельно-процессуальные отношения (земельный процесс);

д) отношения по консервации, деградации земельных территорий (по созданию особо охраняемых территорий, природных комплексов);

е) отношения, возникающие в сфере восстановления и улучшения плодородия почв, охраны земель от ветровой и водной эрозии и т.п.;

ж) охранительные земельные отношения, связанные с применением мер юридической ответственности за земельные правонарушения.

Система земельного права представляет собой внутреннюю структуру построения отрасли, порядок и четкую последовательность расположения ее правовых институтов. Общая часть земельного права объединяет:

а) общие положения земельного права;

б) право собственности, вещные и иные права на землю;

в) управление земельными ресурсами;

г) право землепользования;

д) земельный процесс;

е) правовая охрана земель;

ж) юридическая ответственность за земельные правонарушения.

В особенной части земельного права устанавливаются правовые режимы:

а) земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, т.е. расположенных в пределах черты поселений;

б) земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного назначения (к ним относятся земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения соответствующих задач);

в) земель природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (к ним в первую очередь относятся земли особо охраняемых природных территорий);

г) земель лесного фонда, т.е. покрытых лесом (лесной растительностью) и не покрытых ею, но предназначенных для ее восстановления, нужд лесного хозяйства и лесной промышленности;

д) земель водного фонда, т.е. занятых водоемами, ледниками, болотами (за исключением тундровой и лесотундровой зон), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земель, выделенных под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов;

е) земель запаса, т.е. не предоставленных в собственность, владение, пользование и аренду.

Для земельного права последних лет характерен метод экологизации, выражающий возрастающее влияние экологии, закрепляющий в земельно-правовых нормах требования по улучшению экологической обстановки, стимулированию природоохранных технологий, экологических принципов и нормативов в использовании земель, защите ее от негативных последствий производственной и иной деятельности. Господствовавший ранее в советском земельном праве императивный метод, который четко устанавливал границы возможного и должного поведения субъектов земельных отношений в виде конкретных предписаний, ограничений, запретов, разрешений, в условиях перехода к рыночным отношениям и созданию многоукладной экономики все более уступает место диспозитивному методу регулирования. Последний предполагает возможность выбора собственного усмотрения участников земельных общественных отношений. Отказ государства от монополии на собственность и вовлечение ее в сферу товарооборота расширил рамки правовых дозволений в современных условиях. Если ранее предприятия, учреждения, организации и граждане имели право получить земельный участок только во владение и пользование (и то с ограниченными правами), то теперь они могут приобрести его на праве собственности и определять его юридическую судьбу – продать, сдать в аренду, подарить, сдать под залог, завещать и т.п. В связи с расширением хозяйственной самостоятельности субъектов земельных отношений наибольшее значение получили методы рекомендаций, акционирования, делегирования (т.е. передачи определенной части правомочий, к примеру, по поводу осуществления внутривладельческого самоконтроля, учета земель, самим собственникам земельного участка, арендаторам, а также местным органам самоуправления). В пользу диспозитивного метода свидетельствует не только переход к договорным отношениям по поводу земли как составной части недвижимого имущества, но и новый, более демократичный процессуальный порядок рассмотрения земельных споров.

Если в условиях прежнего режима основная масса земельных споров разрешалась административно-командным способом, то в нынешних на его смену приходит судебно-арбитражный порядок рассмотрения земельных споров. С методом тесно соприкасаются и принципы земельного права:

а) приоритет экологического благополучия граждан при использовании и охране земель;

б) принцип всемерной охраны и рационального использования земель и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;

в) принцип разнообразия форм собственности и равновеликой защиты всех форм собственности;

г) принцип многообразия субъектов государственного регулирования земельных отношений.

Многие принципы земельного права содержатся в нормах земельного и экологического законодательства:

- а) принцип программирования и прогнозирования землепользования и охраны земель;
- б) принцип приоритета сельскохозяйственного землепользования;
- в) принцип целевого характера землепользования;
- г) принцип платности землепользования;
- д) принцип государственного контроля за соблюдением земельного законодательства;
- е) принцип лицензирования землепользования.

Под источниками земельного права понимается совокупность земельно-правовых актов, содержащих нормы, регулирующие земельные отношения.

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВОНАРУШЕНИЕ – виновное противоправное деяние (действие или бездействие), посягающее на установленный земельный строй, порядок управления земельными ресурсами, ту или иную форму собственности, личные, имущественные и другие права граждан, юридических лиц, за которое законодательством предусмотрена юридическая ответственность. Правонарушения могут возникать как из ненадлежащего исполнения договорных обязательств, так и на деликтной (внедоговорной) основе. Общая характеристика юридических признаков состава земельного правонарушения включает в себя: объект, объективную сторону, субъект и субъективную сторону. Объектом земельного правонарушения выступают различные группы общественных отношений, которые претерпевают отрицательные последствия в результате противоправного деяния. Это, к примеру, отношения собственности на землю и отношения в сфере защиты вещных и иных прав (установление искусственных препятствий в использовании земли); управленческие отношения (нерассмотрение или несвоевременное рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка в пользование или необоснованный отказ в предоставлении земельного участка, неправильное ведение учета или земельного кадастра); отношения в сфере установленного порядка землепользования (неиспользование земли, использование земли не по целевому назначению, отход от утвержденного землеустроительного проекта, отказ предоставить сведения об использовании земельного участка); отношения в сфере охраны земель (несоблюдение экологических требований, санитарно-гигиенических правил содержания земель, непроведение противоэрозийных мероприятий, мероприятий по восстановлению плодородия почв). Объективную сторону земельного правонарушения составляет противоправное деяние (действие или бездействие), повлекшее за собой причинение вреда, ущемление земельных интересов землепользователя. Субъектом земельного правонарушения выступают физические и юридические лица, в том числе иностранные. Субъективная сторона земельного правонарушения может выражаться как в форме умысла, так и в форме неосторожности (самонадеянности и небрежности).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК – совокупность сделок, совершаемых с землей как объектом гражданских прав. Гражданам и юридическим лицам – собственникам земельных участков предоставлено право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) АО, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями. Совершение сделок регулируется гражданским законодательством, но с учетом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО – функция государственного управления земельными ресурсами, реализуемая системой мероприятий, направленных на осуществление земельного законодательства по организации использования и охраны земель, созданию благоприятной экологической среды и улучшению природных ландшафтов. В содержание землеустройства входят:

а) разработка прогнозов республиканских, региональных программ, схем использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства;

б) установление на местности границ административно-территориальных образований;

в) составление проектов образований новых и упорядочение существующих землевладений и землепользования с устранением неудобств в расположении земель, отвод земельных участков в натуру, подготовка документов, удостоверяющих право владения и пользования землей;

г) разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства и других проектов, связанных с использованием и охраной земель;

д) разработка проектов по рекультивации земель, защите почв от эрозии, солей оползней, подтопления и засоления, по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель;

е) обоснование размещения и установление границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;

ж) установление и изменение городской черты и черты сельских населенных пунктов;

з) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ.

Землеустроительный процесс состоит из подготовительных работ, разработки прогнозов, схем, проектов землеустройства, рассмотрения и утверждения проектной документации, перенесения проектов в натуру (на местность), оформления и выдачи землеустроительных материалов и документов, авторского надзора за выполнением проектов землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями, арендаторами. Основная доля мероприятий по землеустройству падает на Госкомзем и его территориальные органы. Они проводят государственную землеустроительную экспертизу программ, схем и проектов части использования земельных ресурсов, разрабатывают предложения по финансированию

землеустроительных, проектно-изыскательских работ, мероприятий по охране и рациональному использованию и охране земель, выдают лицензии, связанные с использованием земли.

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА – самостоятельная категория земель, включающая земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (за исключением тундровой и лесотундровой зон), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода, по берегам водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов. Различаются земли водного фонда:

а) покрытые водой (водопокрытые): внутренними материковыми водоемами, озерами, каналами, ледниками, болотами, снежниками (не являются водопокрытыми и, как правило, не относятся к землям водного фонда земли, заливаемые водой на короткое время – в период весеннего половодья или иных сезонных и суточных колебаний речного стока, в периоды морских приливов, а также земли временных оросительных каналов и борозд, площади лиманного орошения – так называемые земледельческие поля орошения);

б) земли, прилегающие к водоемам: береговые полосы вдоль внутренних водных путей шириной 20 м от уреза воды или от бровки берега (на крутых склонах): полосы отвода судоходных, оросительных, осушительных и других каналов; участки, занятые гидротехническими, мелиоративными и другими водохозяйственными сооружениями и устройствами.

Земли водного фонда используются для строительства, эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых и бытовых нужд населения, оздоровительных, рекреационных и других нужд. Земли водного фонда составляют 1,1% от всей территории земельного фонда. Общая площадь земель водного фонда – 19,4 млн. га. Федеральным органом управления землями водного фонда выступает МПР. Территориальные органы управления - бассейновые (территориальные) управления водного хозяйства. Правовой режим использования и охраны земель водного фонда во многом предопределяется правовым режимом водных объектов. Права и обязанности землепользователей земель водного фонда, связанные с обеспечением охраны водных объектов, раскрываются, в частности, в Положении о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полос, утвержденном постановлением Правительства РФ 23 ноября 1996 г. № 1404.

ЗЕМЛИ ГОРОДОВ – земли, отграниченные от земель иных категорий городской чертой (внешней границей земли городов), устанавливаемой (и изменяемой) лицами, утверждающими генеральные планы, проекты, планировки и застройки городов. Земли городов используются в строгом соответствии с их генеральными планами, проектами планирования и застройки. Общие характерные черты правового режима земель городов следующие:

а) используются главным образом в качестве пространственного (операционного) базиса – места для размещения зданий, сооружений, жилья, объектов транспорта, связи и т.п.;

б) находятся преимущественно в муниципальной и частной собственности; в) находятся в ведении муниципальных органов.

В состав земель городов входят:

а) земли городской застройки, пользующиеся приоритетом перед другими землями;

б) земли общего пользования, состоящие из земель, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные), а также для целей удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи);

в) земли сельскохозяйственного использования (пашни, сады, виноградники, огороды, сенокосы, пастбища, питомники, оранжереи и другие угодья – кустарники, торфяники, овраги, карьеры);

г) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения – земли, занятые городскими рекреациями (базами отдыха, пансионатами, усадьбами-музеями и т.п.);

д) земли, занятые городскими лесами, служащие охране городских ландшафтов, растительного и животного мира, санитарно-гигиеническим, культурно-эстетическим целям и целям сохранения окружающей природной среды, улучшения микроклимата, организации отдыха населения и защиты территории от ветровой и водной эрозии;

е) земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.

Правовой режим земель городов определяется специальными задачами функционирования расположенных на них объектов.

ЗЕМЛИ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ – составная часть земель населенных пунктов (земель городов):

а) земли, которые фактически уже застроены жилыми культурно-бытовыми, промышленными, административными, религиозными и иными строениями либо сооружениями, в том числе и инженерной инфраструктурой и иными объектами;

б) земли, предназначенные под застройку по проектам детальной планировки и застройки городов, предоставляемые предприятиям, учреждениям, организациям для строительства и будущей эксплуатации административных, промышленных, производственных, жилых, культурно-бытовых и других строений, а также гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Органы, имеющие право на предоставление земель под строительство, – это, как правило, местные органы самоуправления. Второй обязательный участник – органы архитектурно-строительных управлений, служб (управление

главного архитектора, служба главного архитектора). Правовой режим городской застройки регулируется нормами ЗК и Градостроительным кодексом РФ. В соответствии с этими законодательными актами градостроительство осуществляется исходя из экономических, природно-климатических и геологических условий местности. Основные направления градостроительной политики: экологически безопасное развитие городов, обеспечивающих реализацию прав граждан на экологически благоприятную природную среду, планировка, застройка, реконструкция, благоустройство и озеленение городов, развитие санитарно-курортных и других рекреационных территорий. В основе использования земель городской застройки лежат: генеральные схемы расселения, схемы расселения, природопользования и территориальной организации регионов; генеральные планы территории, подведомственной местным органам самоуправления. Решающая роль в порядке использования земель городской застройки отводится генеральным планам, проектам планировки и застройки города.

ЗЕМЛИ ЗАПАСА – земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду, а также земли, право собственности, владения и пользования которыми прекращено ввиду их использования не по целевому назначению, неэффективного использования и т.п. Земли запаса в основном не освоены, т.е. не включены в интенсивную хозяйственную эксплуатацию. Общая доля земель запаса в составе земель РФ – 5,5%, а общая территория – 100,6 млн. га. Целевое предназначение земель запаса не определено. Они служат резервом для расширения, пополнения других категорий земель и удовлетворяют различные нужды сельскохозяйственных предприятий, нередко используются для целей отгонного, пастбищного животноводства. В тех случаях, когда земли запаса закрепляются в срочное или постоянное пользование каких-либо предприятий, организаций, они переводятся из земель запаса в другие категории. Земли запаса находятся в ведение местных органов самоуправления. На них проводятся необходимые землеустроительные работы: выявляются новые территории для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного освоения, отводятся участки в натуре, проводятся топографо-геодезические, почвенные, геоботанические и другие обследования. Основное место расположения земель запаса – территории Сибири, Дальнего Востока, районы Крайнего Севера.

ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА – земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для нужд лесного хозяйства и лесной промышленности. ЛК в определенной мере идентифицировал понятия "земли лесного фонда" и "лесной фонд". В нем определено (ст. 7 ЛК), что все леса, за исключением расположенных на землях Минобороны РФ и землях населенных пунктов (поселений), а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью, образуют лесной фонд. Границы лесного фонда устанавливаются путем отграничения земель лесного фонда от иных земель. Включение земель в лесной фонд и их изъятие из него осуществляется в

порядке, установленном лесным и земельным законодательством. В состав земель лесного фонда входят как лесные, так и нелесные земли. К лесным относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, погибшие древостой, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, не сомкнувшимися лесными культурами. К нелесным относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями, и другие земли), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями, и другие неудобные для использования земли). Земли лесного фонда занимают почти половину территории РФ (59,0%). Общая площадь – 838,6 млн. га. Правовой режим земель лесного фонда обусловлен правовым режимом расположенных на них лесов. Наиболее строгий режим использования и охраны установлен для лесов первой группы, менее строгий – для лесов третьей группы. Леса и земли лесного фонда находятся в ведении органов управления лесным хозяйством. Федеральный орган лесного хозяйства – Рослесхоз, осуществляющий свою деятельность на основе положения, утвержденного постановлением Правительства РФ 25 декабря 1992г.

ЗЕМЛИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ – земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного назначения, предоставленные соответствующими государственными органами исполнительной власти в пользование или аренду предприятиям, учреждениям, организациям для осуществления возложенных на них специальных задач. Образуют самостоятельную категорию земель в составе земельного фонда. Субъектами права пользования ими выступают предприятия, учреждения, организации горнодобывающей и перерабатывающей промышленности, железнодорожного, автомобильного транспорта, энергетики, связи, радиовещания, информатики и космического обеспечения, обороны, закрытые административно-территориальные образования. Правовой режим использования и охраны земель несельскохозяйственного специального назначения характеризуется общими чертами (однородными признаками), как-то:

а) предоставленные для специальных целей, они используются в качестве пространственного (операционного) базиса – места для размещения промышленных предприятий, объектов железнодорожного, автомобильного, трубопроводного транспорта;

б) преимущественно относятся к объектам государственной (причем чаще федеральной) собственности;

в) повышенная экологическая опасность для населения и природной среды, создаваемая функционированием и эксплуатацией. размещаемых на этих землях экологически опасных объектов предопределяет необходимость создания вокруг объектов промышленности, транспорта, энергетики, обороны специальных охранно-защитных зон, запретных зон;

г) порядок создания таких зон и охранный режим устанавливаются (с учетом потенциальной опасности) специальным законодательством (например, ФЗ РФ от 25 августа 1995 г. № 153-ФЗ "О федеральном железнодорожном транспорте", а также Закон РФ от 14 июня 1992 г. № 3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании");

д) управление землями несельскохозяйственного специального назначения осуществляют в первую очередь ведомственно-отраслевые органы, МЧС, Минобороны, ФПС;

е) эти земли ввиду специальных далеко не однородных целей и задач их использования не образуют единого земельного массива по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, землями населенных пунктов. Они предоставляются в пользование очередями.

ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ – земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, изъятые постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота (для них установлен особый правовой режим). К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки:

- а) природно-заповедного фонда;
- б) природоохранного назначения;
- в) оздоровительного назначения;
- г) рекреационного назначения;
- д) историко-культурного назначения;
- е) особо ценные.

Порядок отнесения, использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливается Правительством РФ по согласованию с органами государственной власти субъектов РФ на основании ФЗ. Порядок отнесения, использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливается органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления на основании ФЗ, законов субъектов РФ и нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Субъекты РФ и муниципальные образования могут устанавливать иные категории особо охраняемых территорий (парки, зеленые зоны, природные ландшафты, заповедники и др.). В состав земель природно-заповедного фонда включаются участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое, культурное и рекреационное значение. К ним относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, дендрологических парков, природных парков, ботанических садов. На этих землях запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная ФЗ и законами

субъектов РФ. На других землях этого фонда допускается ограниченная хозяйственная и рекреационная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом. Изъятие земель природно-заповедного фонда для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

Территории государственных природных заказников, памятников природы, а также часть территорий природных парков, национальных парков могут включаться в земли иных категорий. Для обеспечения режима функционирования государственных природных заповедников и других объектов могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются, но последние обязаны использовать их с соблюдением особого правового режима. В местах проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов в случаях, предусмотренных ФЗ об их правовом статусе, могут образовываться территории традиционного природопользования. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается ФЗ, границы этих территорий определяются Правительством РФ.

К землям природоохранного назначения относятся участки:

- а) водоохраных зон рек и водоемов;
- б) запретных и нерестоохранных полос;
- в) лесов, выполняющих защитные функции;
- г) противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных лесонасаждений;
- д) иные земельные участки, выполняющие природоохранные функции.

На этих землях по согласованию со специально уполномоченными государственными органами по охране окружающей среды допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима их охраны. Предприятия, учреждения и организации, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками. К землям оздоровительного назначения относятся земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний. Для защиты этих земель устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Земельные участки в пределах санитарных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются, кроме случаев, если установленным санитарным режимом предусматривается полное исключение земель из хозяйственного оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). К землям рекреационного назначения относятся земли,

предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения. В их состав входят земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, кемпингов, объектов физической культуры и спорта, туристических баз, яхт-клубов, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций, туристских парков, лесопарков, учебно-туристических троп, маркированных трасс, детских и спортивных лагерей, других аналогичных объектов. Земельные участки, по которым проходят учебно-туристические тропы и маркированные трассы, выделяются по согласованию с собственниками, владельцами, пользователями, арендаторами земельных участков как сервитут. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, препятствующая использованию их по целевому назначению.

К землям историко-культурного назначения относятся участки:

а) памятников истории и культуры, в том числе археологических объектов и структур;

б) организаций хранения памятников истории и культуры (музеев-усадб, музеев-заповедников и других музеев);

в) исторических промыслов, производств и ремесел;

г) исторических поселений;

д) военных и гражданских захоронений.

Вокруг них также устанавливаются зоны охраны. Земельные участки организаций хранения памятников истории и культуры, исторических поселений, промыслов, производств и ремесел могут располагаться на землях нескольких категорий. Земельные участки памятников истории и культуры в случаях, предусмотренных законодательством, могут совмещаться с землями иного целевого назначения. Изъятие земель историко-культурного назначения и деятельность, противоречащая их основному целевому назначению, не допускаются. Земельные участки в границах этих земель не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях историко-культурных объектов, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность, за исключением деятельности, направленной на развитие и обслуживание объектов зоны охраны. К особо ценным землям относятся участки, в границах которых имеются природные и историко-культурные объекты, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений и животных, стационарные опытные участки научно-исследовательских учреждений). На собственников, владельцев, пользователей и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной,

лесоустроительной и градостроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ – земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием использования земель. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, замкнутыми водоемами, зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. К сельхозугодьям относятся также пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.). Сельхозугодья подлежат особой охране. Перевод этих земель в категории земель для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях в порядке, установленном законом.

Порядок использования земель внутри соответствующей категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, зонированием земель, территориальным планированием использования земель и землеустроительной документацией. В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота создается государственный фонд перераспределения земель (земельный фонд). Он формируется за счет земельных участков, поступающих в этот фонд в случаях добровольного отказа от них, принудительного изъятия, реквизиции и конфискации, а также ликвидации сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных и других хозяйств без правопреемника. Порядок формирования и использования указанного фонда регулируется ФЗ, законами и иными актами субъектов РФ.

Для расселения граждан РФ, вынужденных переселенцев из государств-участников СНГ, формируется целевой земельный фонд за счет государственного фонда перераспределения земель (земельного фонда), земель запаса, передачи земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также посредством приобретения или изъятия земельных участков у граждан и юридических лиц в установленном порядке. Из этого фонда указанным гражданам предоставляются участки для жилищного строительства, создания личных подсобных хозяйств, крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных организаций. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

а) хозяйственным товариществам и обществам, производственным и потребительским кооперативам, в том числе колхозам, казачьим обществам, другим организациям и общинам для сельскохозяйственного производства;

- б) государственным и муниципальным унитарным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам, научно-исследовательским учреждениям, учреждениям высшего, среднего и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательным учреждениям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей;
- в) государственным и муниципальным предприятиям, религиозным организациям для ведения сельского хозяйства;
- г) гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота.

ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ – разделение земель на участки с различными целевым назначением и правовым режимом использования. Зонирование земель осуществляется в соответствии с планами развития территорий. Основные положения и принципы зонирования определяются Правительством РФ. Планы утверждаются постановлениями соответствующих органов государственной власти или решениями органов местного самоуправления. Эти акты устанавливают правила в отношении:

- а) плотности застройки;
- б) основных параметров инженерно-транспортных коммуникаций, зеленых насаждений, пешеходных путей, санитарно-защитных разрывов и иных структурных элементов недвижимости в градостроительстве;
- в) расположения социально-бытовых и культурных объектов для обслуживания населения;
- г) иного использования земель в поселениях.

Решения о зонировании земель обязательны для исполнения независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

КАДАСТРЫ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ – совокупность достоверных сведений о хозяйственном, правовом, качественном и количественном состоянии природных ресурсов. В основе кадастра земли и лесов лежат данные учета, данные топографо-геодезических, картографических, геоботанических и других специальных исследований, получаемых в результате землеустройства, лесоустройства, а также данные мониторинга о качественном состоянии этих природных ресурсов и происходящих в них изменениях. Земельный и лесной кадастры ведутся соответственно органами Госкомзема и Рослесхоза. Наряду с ними действуют кадастры полезных ископаемых, животного мира (отдельно по рыбным запасам и наземным животным). Ведение кадастра объектов животного мира (наземных животных) возложено на Минсельхоз, а кадастра животного мира, принадлежащего к объектам рыболовства, - на МПР. Водным кадастром ведают МПР, а также Росгидромет. Отдельно ведется кадастр особо охраняемых природных территорий. Сбор и ведение реестра всех кадастровых сведений (включая денежную оценку особо охраняемых природных объектов) возложены

на Госкомэкологию. территориальные органы, а также на Рослесхоз, его территориальные и другие федеральные органы исполнительной государственной власти РФ.

КОНКУРСНАЯ ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (*лат* concursus – букв.: столкновение, встреча) – способ продажи земельных участков с публичных торгов покупателю, который предложит не только наивысшую цену, как это бывает при аукционе, но и лучший по сравнению с другими участниками проект (условия) использования и охраны земель. Конкурсная пролада земельных участков регулируется ст. 447-449, 1057-1061 ГК РФ и Указами Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" и от 14 июня 1992 г. № 631 "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности", а также постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 "Об утверждении Порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков".

МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ – система наблюдений (съемки, обследования и изыскания) за состоянием земель. Объектами мониторинга земель являются все земли РФ. К его задачам относятся: своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов; информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, землепользования, землеустройства, государственного контроля за использованием и охраной земель, иных функций управления земельными ресурсами, а также владельцев земельных участков. В зависимости от целей наблюдения и охватываемой территории, мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Поэтому мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами. Собранные путем мониторинга земель материалы служат правовым основанием для принятия необходимых решений в области использования и охраны земель и обеспечения экологической безопасности населения. Такие решения могут принимать государственные органы, осуществляющие земельный кадастр, контроль за использованием земель, землеустройство и др. Мониторинг земель повышает эффективность деятельности этих органов по управлению земельными ресурсами. Полученные материалы объективно характеризуют физические, химические, биологические процессы в природной среде, уровень загрязнения почв, водных объектов, последствия его влияния на растительный и животный мир. Это дает возможность органам предъявлять определенные требования к землепользователям, а также привлекать к ответственности лиц, виновных в этих нарушениях. Общий мониторинг земель за состоянием окружающей

природной среды в целом возлагается на МПР РФ и его территориальные органы в субъектах РФ. Мониторинг земель – часть общего мониторинга. Положение о мониторинге земель в Российской Федерации утверждено постановлением Правительства РФ от 15 июля 1992 г. № 491. Постановлением Правительства РФ от 5 февраля 1993 г. № 100 утверждена Государственная программа мониторинга земель Российской Федерации. Она предусматривает поэтапное введение на территории РФ.

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ – установлена Законом РСФСР от 11 октября 1991 г. № 1738-1 "О плате за землю" в формах: земельного налога, арендной платы и нормативной цены земельного участка. Граждане и юридические лица за земельные участки, находящиеся у них в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, уплачивают земельный налог. За переданные в аренду земельные участки из государственных и муниципальных земель уплачивается арендная плата. При покупке и выкупе земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также при залоге используется нормативная цена. Порядок определения земельного налога, арендной платы и нормативной цены устанавливается ФЗ и законами субъектов РФ. Земельный налог зависит от плодородия почв, других природных и экономических условий, местоположения земельного участка. Для определения земельного налога периодически проводятся рентные оценки земельных участков на основе учета дополнительного дохода, образующегося за счет плодородия почвы земельного участка, его местоположения и развития инфраструктуры. Граждане, имеющие в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании земельные участки, облагаются прогрессивным земельным налогом на ту часть земельного участка, которая превышает предельный размер. Ставки прогрессивного земельного налога устанавливаются законами субъектов РФ или нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления (по принадлежности земель) посредством введения повышающих коэффициентов к утвержденным ставкам.

Закон о плате за землю устанавливает перечень лиц (юридических и физических) и объектов, которые освобождены от уплаты налога:

а) заповедники, национальные и дендрологические парки, ботанические сады;

б) предприятия, а также граждане, занимающиеся традиционными промыслами в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, а также народными художественными промыслами и народными ремеслами в местах их традиционного бытования;

в) научные организации, опытные, экспериментальные и учебно-опытные хозяйства научно-исследовательских учреждений и учебных заведений сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля, а также научные учреждения и организации другого профиля за участки, непосредственно

используемые для научных, научно-экспериментальных, учебных целей и для испытаний сортов сельскохозяйственных и лесохозяйственных культур;

г) учреждения искусства, кинематографии, образования, здравоохранения, финансируемые за счет средств соответствующих бюджетов либо за счет средств профсоюзов (за исключением курортных учреждений), детские оздоровительные учреждения, государственные органы охраны природы и памятников истории и культуры, а также религиозные объединения, на земле которых находятся используемые ими здания, охраняемые государством как памятники истории, культуры и архитектуры;

д) предприятия, учреждения, организации, а также граждане, получившие для сельскохозяйственных нужд нарушенные земли (требующие рекультивации), на первые 10 лет пользования или в целях добычи торфа, используемого на повышение плодородия почв;

е) участники Великой Отечественной войны, а также граждане, приравненные к ним по социальным гарантиям и льготам;

ж) граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские) хозяйства. освобождаются от уплаты земельного налога в течение 5 лет с момента предоставления им земельных участков;

з) учреждения культуры, физической культуры и спорта, туризма, спортивно-оздоровительной направленности и спортивные сооружения;

и) высшие учебные заведения, научно-исследовательские учреждения, предприятия и организации; государственные научные центры, а также высшие учебные заведения и научно-исследовательские учреждения министерств и ведомств РФ по перечню, утверждаемому Правительством РФ;

к) государственные предприятия связи, АО связи, контрольный пакет акций которых принадлежит государству, обеспечивающие распространение (трансляцию) государственных программ телевидения и радиовещания, а также осуществляющие деятельность в интересах обороны РФ: предприятия водного и речного транспорта;

л) граждане, подвергшиеся воздействию радиации, включая ядерное оружие и космическую технику;

м) военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы и имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более, члены семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, потерявшие кормильца при исполнении им служебных обязанностей;

н) земли общего пользования населенных пунктов (ст. 76 ЗК).

Субъекты РФ могут устанавливать дополнительные льготы, но в пределах сумм земельного налога, переданных РФ в распоряжение соответствующего субъекта РФ. Органы местного самоуправления также имеют право устанавливать льготы по земельному налогу в виде частичного освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки земельного налога в пределах суммы налога, остающейся в их распоряжении.

ПРОДАЖА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ – отчуждение земли путем проведения аукционов и конкурсов, которые организуются по решению местных органов власти, или без проведения таковых. Основным нормативный акт, определяющий порядок продажи государственных земель, – Указ Президента РФ от 14 июня 1992 г. № 631 "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности". Вместе с тем Указ устанавливает перечень земель, не подлежащих продаже. К ним относятся: земли общего пользования в населенных пунктах (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи); земли заповедников, памятников природы, национальных и дендрологических парков, ботанических садов; земли оздоровительного и историко-культурного назначения; земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр; земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании. Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" установлено, что приватизацию зданий, строений, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства необходимо осуществлять, как правило, вместе с земельным участком (его долей), на которых они расположены. Объектом продажи при этом является земельный участок или его доля, ранее выделенные землепользователю на правах постоянного (бессрочного) пользования пожизненного наследуемого владения или срочного пользования, в том числе аренды. В случае отсутствия документов, подтверждающих указанные права, земельный участок предоставляется (продается) в фактически существующих границах: под приватизированным предприятием – на дату утверждения плана приватизации; под зданиями, строениями, сооружениями, помещениями, объектами незавершенного строительства – на дату вступления в силу права собственности на объект недвижимости. Выкупная цена земельного участка - в размере не менее 5-кратной ставки земельного налога.

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ НА АУКЦИОНАХ – один из способов реализации гражданами своего права собственности на земельную долю в общем земельном массиве хозяйства. При продаже земельных долей на аукционах открывается широкий доступ граждан к сделкам купли-продажи земельных долей, при которых платежным средством служат не деньги, а документы (свидетельства) о праве собственности на продаваемый земельный участок. Однако распространение получил более упрощенный способ продажи земельных долей, рассчитанный на то, чтобы земельные доли не выбывали из владения сельскохозяйственного предприятия. Данному хозяйству и его членам предоставлено преимущественное право покупки земельных долей. При этом предварительное выделение соответствующего участка в натуре не требуется,

но необходимо заключить письменный договор купли-продажи. Расчеты между продавцом и покупателем могут быть в разной форме: денежной, натуральной, единовременно или в рассрочку. Если земельную долю покупает гражданин, то суммарная площадь, переходящая в его собственность, не должна превышать установленных пределов размеров земельных участков, предоставляемых для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. При отказе хозяйства и его членов от преимущественного права покупки земельных долей ее собственник вправе обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве, передать ее на условиях аренды, договора пожизненной ренты и пожизненного содержания. Основные нормативные акты, которыми необходимо руководствоваться при совершении сделок по поводу земельных долей: Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю", постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев".

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДАХ – один из видов (неосновной) землепользования в городах (основной вид землепользования в городах – аренда земельных участков). Как правило, продажа земельных участков в городах не производится, однако законом не запрещена. Один гражданин может продать другому земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства. При совершении сделки продавец и покупатель не могут изменить целевое назначение земельного участка или ограничить режим использования земель санитарно-защитной зоны, природоохранного, рекреационного, историко-культурного значения, технического обслуживания либо ремонта зданий, сооружений, наземных и подземных коммуникаций, право проезда по участку и другие ранее установленные условия его использования. Цена участка и условия оплаты определяются по договоренности сторон или по результатам аукциона, конкурса, если они проводятся. К купчей прилагается план земельного участка, без чего она не подлежит государственной регистрации. Расходы по оформлению этих документов относятся на счет продавца или покупателя по соглашению между ними. Право собственности на участок переходит от продавца к покупателю с момента государственной регистрации сделки в органах юстиции (или в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству, если эти функции пока не переданы органам юстиции по новому законодательству о государственной регистрации прав на недвижимость). При приватизации объектов недвижимости, в том числе незавершенного строительства, необходимо руководствоваться Указами Президента РФ от 25 марта 1992 г. № 301 "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий", от 14 июня 1992 г. №631 "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также

предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности", от 16 мая 1997 г. № 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами".

СЕРВИТУТ (*лат.* *servitus, servitutis* – рабство, подчиненность) – обременение собственника недвижимости в пользу других лиц, т.е. предоставление им права ограниченного пользования этой недвижимостью. Сервитут является ограниченным вещным правом, поэтому при смене собственника сервитут сохраняется. Сервитут не может обязывать собственника обремененной вещи к положительным действиям, последний обязан только к пассивному поведению. Не может существовать сервитут на собственную вещь. Поскольку сервитут по объему правомочий всегда меньше права собственности, то совпадение в одном лице собственника и обладателя сервитута на одну и ту же вещь ведет к прекращению последнего. Не может быть сервитут на сервитут. Сервитут устанавливается для удовлетворения таких нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иным способом. Регистрация сервитута осуществляется в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимость (ст. 274 ГК РФ). Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. Собственник земельного участка вправе требовать, в том числе в судебном порядке, предоставления сервитута для обслуживания своего земельного участка. Могут устанавливаться сервитуты: прохода или проезда через земельный участок: использования земельного участка для прокладки и ремонта коммунальных или индивидуальных инженерных, электрических и других линий и сетей: проведения дренажных работ на земельном участке: забора воды и водопоя на земельном участке; прогона скота через земельный участок; сенокоса или пастбы скота на земельном участке в периоды, соответствующие местным условиям и обычаям: временного пользования земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ: ремонтно-строительной полосы на земельном участке: возведения здания, строения, сооружения с опорой на соседний земельный участок или здания, строения, сооружения, нависающих над соседним участком на определенной высоте; возведения здания, строения, сооружения определенной высоты на соседнем земельном участке; создания на земельном участке защитных лесных насаждений и иных природоохранных объектов; иные сервитуты. Они должны осуществляться способом, наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого установлены. Собственник земельного участка, обремененного сервитута, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых он установлен, если иное не предусмотрено законом. За сервитуты, установленные в пользу сельских жителей и их объединений, плата не взимается. Сервитут может устанавливаться на любой земельный участок и может быть временным или постоянным. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитута, он может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым

он был установлен. Если земельный участок в результате обременения сервитута не может использоваться по своему целевому назначению, собственник вправе по суду требовать прекращения сервитута.

СУПЕРФИЦИЙ (*лат. superficies* – наземная часть строения) – в римском праве наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужой земле. В гражданском праве РФ суперфицию соответствует право пользования земельным участком собственником недвижимости, находящейся на этом участке (ст. 271 ГК РФ).

ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ – один из принципов земельного права, который состоит в том, что земля, в чьем бы владении она ни находилась, должна использоваться в соответствии с тем ее назначением, которое установлено земельным законодательством именно для этой категории земель (для целей сельскохозяйственного производства, промышленности, транспорта, иного несельскохозяйственного назначения, размещения городов, поселков и других поселений, государственного лесного фонда). Пользователи земель не вправе изменять их целевое назначение без согласия органов государственной власти, в том числе при совершении сделок. Порядок определения целевого назначения земель и их правового режима устанавливается ФЗ и законами субъектов РФ, поскольку вопросы владения, пользования и распоряжения землей согласно ст. 72 Конституции РФ находятся в совместном ведении РФ и ее субъектов. Целевое назначение земельных участков, находящихся во владении тех или иных пользователей, их правовой режим и принадлежность отражаются в земельном кадастре, Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустроительной и градостроительной документации.

ЭМФИТЕВЗИС – в римском праве и праве ряда государств – особый вид наследственного долгосрочного пользования чужой землей, включающий, в частности, право арендатора возводить на арендуемой земле сооружения, собирать урожай, передавать участок по наследству, право залога и, с определенными условиями, право его дарения и продажи. Держатель участка обязан ежегодно платить собственнику заранее установленную арендную плату, вносить налоги.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Оригинал-макет издательства «Хронос-Пресс»
Техническое редактирование НИЦ ДОТ ИСГЗ

Формат 60*90/16. Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 3,5. Уч.-изд. л. 2,92. Тираж 1100 экз. Заказ №

Научно-исследовательский центр дистанционных образовательных технологий
Института социальных и гуманитарных знаний (НИЦ ДОТ ИСГЗ)

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