

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Уральский государственный аграрный университет

Я. В. ВОРОНИНА, Н. Н. СИМАЧКОВА

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В АПК

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

Екатеринбург
Издательство Уральского ГАУ
2023

УДК 349.4
ББК 67.407
В75

*Рекомендовано к изданию на заседании
учебно-методического совета ФГБОУ ВО Уральский
ГАУ (протокол № 8 от 16.03.2023)*

Рецензенты: Воронин Б. А., доктор юридических наук, профессор директор научно-исследовательского института аграрно-экологических проблем и управления сельским хозяйством УрГАУ

Дамбаева И. В., кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права УрГЮУ им. В. Ф. Яковлева

Воронина, Яна Викторовна
В75 Земельное право в АПК: учебное пособие / Я. В. Воронина, Н. Н. Симачкова. — Екатеринбург: Издательство Уральского ГАУ, 2023. — 92 с.

ISBN 978-5-87203-546-6

В учебном пособии изложен материал общей и особенной частей дисциплины «Земельное право в АПК». Используются теоретические аспекты современного земельного законодательства, опирающиеся на современные взгляды ученых. Содержание курса лекций основано на актуальном действующем законодательстве по регулированию земельных отношений.

Учебное пособие предназначено для студентов аграрных вузов очной, заочной и других форм обучения.

УДК 349.4
ББК 67.407

ISBN 978-5-87203-546-6

© Я. В. Воронина, 2023
© Н. Н. Симачкова, 2023
© Уральский государственный аграрный университет, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

.....

ВВЕДЕНИЕ	7
Тема 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД, СИСТЕМА, ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	8
1.1. Понятие, предмет и метод правового регулирования земельного права	8
1.2. Система земельного права	9
1.3. Принципы земельного права	10
1.4. Источники земельного права: понятие и общая характеристика ...	12
Тема 2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ	14
2.1. Понятие, структура и виды земельной нормы	14
2.2. Понятие и виды земельных правоотношений	16
2.3. Субъекты земельных правоотношений	17
2.4. Объекты земельных правоотношений	18
2.5. Понятие и виды оснований возникновения, изменения и прекращения прав на землю	19
Тема 3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	21
3.1. Понятие и общая характеристика права собственности на землю в Российской Федерации	21
3.2. Формы собственности по законодательству РФ	23
Тема 4. ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ	28
4.1. Право безвозмездного пользования земельным участком	28
4.2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком	30
4.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	31
Тема 5. АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ	33
5.1. Общая характеристика арендных отношений в землепользовании	33
5.2. Существенные условия договора аренды земельного участка	35

5.3. Права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка	37
Тема 6. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ	40
6.1. Основания возникновения прав на земельные участки	40
6.2. Прекращение прав на земельные участки	44
Тема 7. УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ	47
7.1. Понятие государственного и муниципального управления земельными ресурсами	47
7.2. Функции государственного и муниципального управления земельными ресурсами	48
7.3. Органы государственного и муниципального управления земельными ресурсами	49
7.4. Государственный мониторинг земель.....	50
7.5. Землеустройство	51
7.6. Государственный кадастровый учет земельных участков	53
Тема 8. ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ И РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ	55
8.1. Государственный земельный контроль и надзор за использованием земель	55
8.2. Планирование использования и охраны земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности	57
8.3. Понятие и общая характеристика земельных споров	58
8.4. Процессуальный порядок разрешения земельных споров	59
Тема 9. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	61
9.1. Понятие, основания и виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства	61
9.2. Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства	63
9.3. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства	66
9.4. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства	67
9.5. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства	68

Тема 10. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ	69
10.1. Понятие «правового режима земель»	69
10.2. Перевод земель из одной категории в другую	71
Тема 11. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	73
11.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения	73
11.2. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения	77
БИБЛИОГРАФИЯ	79
Нормативно-правовые акты	79
Литература	81
ГЛОССАРИЙ	83

ВВЕДЕНИЕ

Земельное право – одна из важнейших юридических дисциплин, изучаемая в высших образовательных организациях. Земельное право является самостоятельной отраслью права регулирует общественные отношения в сфере использования и охраны земли в Российской Федерации.

Целью изучения дисциплины «Земельное право», является формирование знаний, умений и практических навыков в области охраны земель и регулирования земельных отношений.

Материалы данного учебного пособия, будут способствовать формированию у студентов навыков и умений правильно толковать и применять нормы земельного законодательства, процессуального законодательства. Сформируют представление о системе органов государственного управления и контроля за осуществлением хозяйственной и иной деятельности в сфере земельного рынка (работ, услуг), формами разрешения земельных споров, вытекающих из земельных отношений, а также особенностями такой деятельности. Помогут правильно ориентироваться в действующем земельном законодательстве РФ.

Изучение данной дисциплины предполагает такие формы обучения: лекции, семинарские, практические занятия, организацию самостоятельной работы студентов.

Тема 1

ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД, СИСТЕМА, ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

.....

1.1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Земельное право – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и охраны земель как природного объекта, так и недвижимого имущества.

Земля – это поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, на которой осуществляется суверенитет РФ.

Предмет правового регулирования – это земельные отношения, которые регулируются нормами права, возникают при использовании земельных участков, управлении земельными ресурсами в целях сохранения и восстановления земельных свойств, охраны прав и законных интересов землеобладателей.

Метод правового регулирования – это способ воздействия правовых норм на участников (субъектов) общественных отношений. Сущность правового регулирования выражается в официальном издании правовой нормы (нормативного акта), закрепляющей модели поведения участников общественных отношений.

Метод земельного права – способ регулирования общественных отношений, непосредственно связанных с землей.

При регулировании земельно-имущественных отношений выделяют следующие методы:

- 1) императивный метод, заключающийся в установлении для субъектов правоотношений обязанностей, вариантов должного поведения и запретов;
- 2) диспозитивный метод, это способ правового воздействия, при котором субъектам земельных отношений предоставляется свобода выбора своих действий.

1.2. СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Система земельного права – совокупность взаимосвязанных между собой земельно-правовых институтов, расположенных в определенной последовательности в зависимости от выполняемой ими роли в регулировании земельных отношений.

В Общую часть земельного права включаются правовые институты, содержащие нормы, регулирующие отношения, возникающие при использовании любых категорий земель независимо от их целевого назначения и разрешенного использования. Это правовые институты, оказывающие влияние на формирование содержания и составов институтов Особенной части.

В Особенную часть земельного права включаются правовые институты, содержащие нормы, устанавливающие особенности использования земель в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования.

Правовые институты Особенной части подчинены институтам Общей части, и их содержание касается определенного вида земельных отношений. Нормы институтов Особенной части закрепляют правовой режим соответствующих категорий земель.

Институты Общей части включают: общие положения; право собственности и иные вещные права на землю; право аренды на землю; основания возникновения, изменения и прекращения прав на землю; правовое регулирование сделок с землей; управление земельными ресурсами РФ; правовую охрану земель; защита прав на землю и рассмотрение земельных споров; правовое регулирование платы за землю; ответственность за нарушение земельного законодательства.

Институты Особенной части включают: правовой режим земель сельскохозяйственного назначения; правовой режим земель населенных пунктов; правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного специального назначения; правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; правовой режим земель лесного фонда; правовой режим земель водного фонда; правовой режим земель запаса.

1.3. ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Принципы земельного права – это основополагающие начала, фундаментальные положения, на которых строится отрасль земельного права:

1. Учет значения земли как основа жизнедеятельности человека. Согласно данному принципу регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;
2. Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Согласно данному принципу владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде. Каждый обладатель земли (собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор), организуя свою хозяйственную деятельность на земле, должен прежде всего предусмотреть конкретные эффективные меры по ее охране;
3. Приоритет охраны жизни и здоровья человека. Данный принцип указывает на необходимость принятия специальных решений и выполнения таких действий, которые прямо и непосредственно позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить вредное воздействие на его здоровье при использовании земли;
4. Участие граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся прав на землю. Граждане РФ, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране.
5. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно данному принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков;
6. Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий;

7. Платность использования земли. Согласно данному принципу любое использование земли осуществляется за плату: собственники, землепользователи и землевладельцы платят земельный налог, а арендаторы земли – арендную плату.
8. Деление земель по целевому назначению на категории. Согласно данному принципу правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями.
9. Разграничение государственной собственности на землю – необходимое условие земельного строя страны.
10. Дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;
11. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком;
12. Разграничение действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель;
13. Государственное регулирование приватизации земли.

1.4. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА: ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Всю систему источников ЗП по юридической силе можно разделить на 2 группы: законы и подзаконные нормативно-правовые акты:

Законы:

1) Конституционные законы:

- Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- Федеральные конституционные законы, например: ФКЗ РФ «О конституционном Суде РФ» от 21.07.1994 № 1-ФКЗ.
- Конституции субъектов РФ.

2) Федеральные законы:

- Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ является основным источником земельного права.
- Федеральные законы в области земельных отношений, например: ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ; ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ; ФЗ РФ «О развитии сельского хозяйства» от 29.12.2006 г. № 264-ФЗ, ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ и др.
- Нормативно-правовые акты субъектов РФ, например Закон Свердловской области от 7.07.2004 г. № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», Закон Самарской области «О земле» от 11.03.2005 № 94-ГД (ред. от 03.07.2012) и т. д.

Подзаконные нормативно-правовые акты:

- Указы Президента РФ – детализируют федеральные законы и издаются по самым разнообразным проблемам правового регулирования земельных отношений, например, от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» и др.
- Постановления и распоряжения Правительства РФ – подзаконные нормативные правовые акты исполнительных органов государственной власти, изданные в пределах их компетенции и во исполнение федеральных законов и указов Президента РФ. На-

пример, постановление Правительства РФ от 02.10.2002 г. № 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота» и др.

- Акты иных федеральных государственных органов исполнительной власти, т. е. ведомственно-отраслевые нормативно-правовые акты (инструкции, положения, правила).
- Акты, принимаемые исполнительными органами субъектов РФ, например, Постановление Правительства Самарской области «Об утверждении Порядка реализации преимущественного права Самарской области на приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» от 24.01.2006 № 7 (ред. от 01.04.2009);
- Акты органов местного самоуправления, например, Решение Думы городского округа Сызрань Самарской области «О Правилах землепользования и застройки городского округа Сызрань Самарской области» от 30.03.2011 № 16.

Отдельно следует отметить руководящие постановления Пленума Верховного Суда РФ и решения ВАС РФ, издаваемые в результате правоприменительной практики.

Вспомогательные нормативные правовые акты. Так, ГОСТ 17.5.3.05-84 «Охрана природы. Рекультивация земель. Общие требования к Землевладению» регламентирует основные положения, определенные ЗК РФ для землепользователей в качестве обязанности по восстановлению нарушенных земель.

Источники других отраслей права Гражданский кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс и другие.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Определите предмет земельного права.
2. Земельное право как отрасль права находится в тесной взаимосвязи и взаимодействии с другими отраслями права, назовите эти отрасли.
3. Определите принципы земельного права.
4. Назовите методы земельно-правового регулирования.
5. Определите источники земельного права.
6. Международные договоры Российской Федерации в каких случаях имеют юридическую силу?

Тема 2

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

.....

2.1. ПОНЯТИЕ, СТРУКТУРА И ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ НОРМЫ

Земельно-правовая норма – это установленное государством правило поведения, целью которого является регулирование общественных отношений в сфере распределения, использования и охраны земли.

Структура земельно-правовой нормы – это связанные между собой составные части, имеющие определенное логическое содержание.

Первая часть нормы – гипотеза – описание условий действия правовой нормы. Само условие может не содержать подробного описания, а лишь указывать на краткие фактические обстоятельства, необходимые для применения данной правовой нормы.

Вторая часть нормы – диспозиция – указывает, каким должно быть поведение людей, организаций, предприятий, учреждений при наличии предусмотренных гипотезой фактических обстоятельств или условий.

Третья часть нормы – санкция – указывает на меры воздействия к нарушителю земельного законодательства. Она содержится в правоохранительной норме и может отсутствовать в правовой норме, которая регулирует положительные действия.

Виды земельной нормы:

- 1) Регулятивная норма направлена на регулирование положительных действий людей.
- 2) Обязывающая (императивная) норма обязывает совершать определенное действие (например, осуществлять охрану земель ст. 42 ЗК РФ).
- 3) Запрещающая норма устанавливает обязанность не совершать определенных действий (например, не нарушать права собственников земли и землепользователей ст. 23, ст. 42 ЗК РФ).

- 4) Управомочивающая норма дает право совершать определенные действия (например, производить посевы и насаждения).
- 5) Правоохранительная норма направлена на воздействие на правонарушителей земельного законодательства. Данная норма может быть отсылочной и не содержать санкции за правонарушения, если она содержится в других отраслях законодательства (например, п. 1 ст. 62 ЗК РФ).

Для того чтобы произвести анализ правовой нормы нужно выяснить ее цель и роль при регулировании конкретных земельных отношений.

2.2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Земельные правоотношения – это связь участников отношений, которая возникает на основе земельно-правовых норм в форме субъективных прав и юридических обязанностей.

Специфика земельных правоотношений характеризуется тем, что:

- 1) Это отношения по использованию земель;
- 2) Это отношения по охране земель.

В структуре земельных правоотношений выделяются следующие четыре элемента:

- 1) норма права, которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно-правовых вопросов;
- 2) субъект права;
- 3) объект права;
- 4) содержание правоотношений.

2.3. СУБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Субъект права – участник земельных отношений (ст. 5 ЗК РФ):

- 1) Физические лица: граждане, иностранные граждане, лица без гражданства, лица с двойным гражданством.
- 2) Юридические лица.
- 3) Российская Федерация.
- 4) Субъекты Российской Федерации.
- 5) Муниципальные образования.

Чтобы стать субъектом земельных правоотношений, граждане и юридические лица должны обладать правоспособностью, т. е. способностью иметь гражданские права и обязанности, и дееспособностью, т. е. способностью своими действиями приобретать права и обязанности.

Правоспособность принадлежит всем лицам с момента рождения до их смерти, правоспособность юридических лиц возникает с момента их регистрации и прекращается в момент завершения их ликвидации. Применительно к земельным отношениям граждане имеют право иметь земельные участки на праве собственности, наследовать и завещать их, совершать любые не запрещенные законом сделки, предметом которых выступают права и обязанности лиц по поводу земельных участков, а также иметь иные имущественные права на земельные участки. В отношении иностранных лиц и лиц без гражданства устанавливаются некоторые ограничения. Так, например, иностранные лица и лица без гражданства не могут приобрести земельные участки из государственной или муниципальной собственности в частную собственность бесплатно. Лица, имеющие двойное гражданство – Российской Федерации и одновременно иного государства (бипатриды), обладают всеми правами и обязанностями в области земельных отношений, что и граждане Российской Федерации.

Дееспособность лица определяется в зависимости от вида отношений, связанных с землей. Вступление субъекта в публичные земельные отношения не зависит от возраста и психологических характеристик, потому что право свободного прохода по улице принадлежит всем лицам, находящимся на территории РФ. Для вступления в имущественные отношения, связанные с землей, необходима гражданская дееспособность, которая по общему правилу возникает с 18 лет.

2.4. ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Земля как природный объект является частью окружающей природной среды и одной из составляющих среды обитания человека. В данном качестве земля используется для прохода, проезда людей, для размещения объектов, необходимых для жизнедеятельности человека, и является объектом публичных земельных отношений.

Земля как природный ресурс представляет собой средство производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственную основу осуществления любой иной хозяйственной деятельности, и является объектом частных земельных правоотношений.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Все сведения о земельном участке, а также его кадастровый номер заносятся в план земельного участка.

Земельный участок может быть объектом как имущественных отношений, связанных с его отчуждением, приобретением, осуществлением имущественных прав на земельный участок, так и объектом управленческих отношений (например, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель).

Содержание правоотношений, т. е. субъективные права и юридические обязанности субъектов земельных отношений, различаются от вида самих отношений. Вступая в управленческие отношения, связанные с землей, каждый субъект наделен комплексом прав и обязанностей. Так, например, при осуществлении государственного земельного кадастра государственный орган по запросу заинтересованного лица обязан предоставить информацию, содержащуюся в государственном земельном кадастре, а лицо обязано поставить принадлежащий ему земельный участок на государственный земельный кадастр.

Субъекты, участвующие в имущественных отношениях, связанные с землей, обладают субъективными правами и юридическими обязанностями, которые характерны для гражданских правоотношений.

2.5. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ОСНОВАНИЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Гражданские права и обязанности возникают (изменяются, прекращаются) на основании юридических фактов. Юридические факты – это жизненные обстоятельства, вызывающие в соответствии с нормами права определенные правовые последствия. Для признания фактов юридическими, важны указания нормы права на то, что те или иные фактические обстоятельства порождают (изменяют, прекращают) права и обязанности.

Традиционно юридические факты подразделяются на действия и события.

Действия – поступки гражданина, юридического лица, акты государственных органов и органов местного самоуправления, совершаемые по воле лица.

События – явления природы, обстоятельства, которые возникают и развиваются независимо от воли людей. Действия в зависимости от их содержания подразделяются на правомерные и неправомерные.

Правомерные действия – это поведение субъекта гражданского права или государственного органа и органа местного самоуправления, соответствующее предписаниям правовой нормы.

Неправомерные действия – противоправные поступки, нарушающие правовые предписания.

Гражданские права могут возникнуть не по одному юридическому факту, а по их совокупности.

Все юридические факты можно классифицировать на три группы:

- 1) правообразующие факты;
- 2) правоизменяющие факты;
- 3) правопрекращающие факты.

Правообразующие факты – юридические факты, на основании которых возникают права на земельные участки.

- акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в пределах своей компетенции;
- сделки;
- приватизация земельных участков;

Правоизменяющие факты – предусмотренные законом обстоятельства, с которыми связывают изменения правовых отношений:

- обстоятельства, сужающие полномочия;

- обстоятельства, возлагающие дополнительные функции;
- обстоятельства, расширяющие полномочия;
- обстоятельства, обязывающие осуществлять полномочия с соблюдением дополнительных условий.

Правопрекращающие факты – обстоятельства, с которыми закон связывает возможности прекращения прав на землю:

- факты, позволяющие прекратить право;
- факты, обязывающие это сделать.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие элементы составляют структуру земельных правоотношений?
2. Кто является субъектами земельных правоотношений?
3. Назовите объекты земельных правоотношений
4. Что является основанием возникновения, изменения и прекращения земельных отношений?
5. Какими полномочиями наделен собственник земельного участка?

Тема 3

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

.....

3.1. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Конституция РФ провозглашает право собственности на землю и включает его в основные права и свободы человека и гражданина, которые являются неотчуждаемыми, непосредственно действующими и не могут быть изменены иначе как в порядке, установленном Конституцией РФ (ст. 9, 17, 18, 64 Конституции РФ).

Право собственности на землю – это право собственника земельного участка по своему усмотрению совершать в отношении него любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц и не наносящих ущерба окружающей среде. По своей природе право собственности является одним из основных вещных прав – это субъективное гражданское право, объектом которого является вещь.

Выступая в качестве объекта права собственности, земля приобретает особые правовые черты: она становится имуществом, т. е. предметом земельного права, где различают особые юридические признаки.

Выделяют право собственности в объективном и субъективном смысле. Право собственности на землю в объективном смысле представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих развитие земельных волевых отношения собственности, которые закреплены в ст. 8, 9, 35, 36, 72 Конституции РФ, в Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ и других нормативно-правовых актах.

Право собственности на землю в субъективном смысле – закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться землей и другими природными ресурсами.

Право владения дает возможность обладать землей на основании закона. У юридических лиц она будет числиться на балансе.

Также собственник на основании этого права может требовать возврат земли из любого незаконного владения.

Право пользования земельным участком означает возможность извлечения полезных свойств участка и осуществляется путем использования его в хозяйственной деятельности, выращивания сельскохозяйственной продукции, для размещения на нем зданий, сооружений и т. п. В соответствии с ЗК РФ собственники земельных участков имеют право использовать для своих нужд не только поверхность земельного участка – почвенный покров, но и имеющиеся на этом участке полезные общераспространенные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы.

Право распоряжения означает возможность определения судьбы земельного участка и осуществляется путем отчуждения земельного участка иным лицам либо отказом от права на земельный участок (продать, подарить, сдать в аренду, завещать).

Собственник обязан эффективно использовать свою землю в соответствии с ее целевым назначением способами, которые не должны наносить ей ущерба как природному объекту и природному ресурсу; своевременно платить земельный налог или вносить арендную плату и плату за временное пользование землей; повышать плодородие почв, осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования другими природными объектами, а также не допускать причинения ущерба окружающей среде и т. п. (ст. 40–43 ЗК РФ).

3.2. ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ, ст. 209–217 Гражданского кодекса РФ в России земля может находиться: в частной (граждан и юридических лиц), государственной (федеральной и субъектов РФ), муниципальной и иных формах собственности.

Частной собственностью являются те земельные участки, которые приобретены гражданами и юридическими лицами на законных основаниях и не являются ограниченными или изъятыми из оборота.

Основания возникновения права частной собственности на землю:

- 1) Приобретение участка у лица, являющегося его собственником, на основании гражданско-правовых сделок (купли-продажи, мена, дарения и т. д.).
- 2) Приобретение участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность, а также договора купли-продажи в случаях, когда земельный участок передается в собственность за плату.
- 3) Переход права собственности на земельный участок вследствие реорганизации юридического лица к его правопреемникам.
- 4) Переход права собственности на земельный участок по наследству.
- 5) Приобретение права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности.
- 6) Приобретение права собственности гражданами, использовавшими земельные участки до вступления ЗК РФ в законную силу на основании пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования и другие.

Граждане и юридические лица могут обладать правами на землю индивидуально или сообща.

Общая собственность – это собственность на земельный участок двух или нескольких лиц. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц неделимого земельного участка или делимого участка в случаях, предусмотренных договором или законом (например, в общей долевой собственности может находиться делимый земельный участок, на котором расположено здание, принадлежащие на праве собственности нескольким семьям).

Общая собственность может быть двух видов:

- 1) долевая, когда определены доли каждого из собственников в праве собственности;
- 2) совместная собственность, когда доли каждого собственника не определены.

Особенности права частной собственности на землю:

1. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом.
2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов их учредителями, а также имущества, приобретенного этими лицами по иным основаниям; общественные и религиозные организации, благотворительные и иные фонды являются собственниками приобретенного имущества и могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами.

Учредители этих организаций утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность соответствующей организацией.

В случае ликвидации такой организации ее имущество используется в целях, указанных в ее учредительных документах.

Земельные участки могут быть как переданы в собственность хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива в качестве вкладов их учредителями (участниками, членами), так и приобретены этими юридическими лицами по иным основаниям.

Иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

Иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности только земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых установлен Президентом РФ; могут владеть и пользоваться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве их аренды. Федеральные законы могут устанавливать другие ограничения.

Конституция РФ установила, что государственная собственность на землю выступает в виде федеральной собственности и собственности субъектов РФ (ст. 72). Согласно ст. 214 Гражданского кодекса РФ земля

и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (также указано в п. 1 ст. 16 ЗК РФ). Таким образом, законодательно закрепляется презумпция государственной собственности на землю и иные природные ресурсы. Следовательно, при отсутствии надлежащих доказательств о нахождении того или иного земельного участка в частной или муниципальной собственности автоматически презюмируется государственная собственность.

Согласно ст. 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки:

- 1) В результате признания земель таковыми федеральным законом (например, собственностью РФ признаны земли, занятые федеральными энергетическими системами, федеральным транспортом (ст. 87ЗК).
- 2) При разграничении государственной собственности на землю (земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти и т. д.).
- 3) В результате выкупа для государственных нужд.
- 4) При изъятии земельного участка при нарушении землепользователем земельного законодательства, конфискации земельного участка и реквизиции.
- 5) В результате приобретения земельного участка на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством (сделки, решения суда).

Согласно ст. 18 ЗК РФ в собственности субъектов РФ находятся земельные участки:

- 1) В результате признания земель таковыми федеральным законом (земли фонда перераспределения, земли запаса за границами муниципального образования).
- 2) При разграничении государственной собственности на землю (земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъек-

тов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти РФ и др.)

- 3) В результате выкупа для государственных нужд.
- 4) При изъятии земельного участка при нарушении землепользователем земельного законодательства, конфискации земельного участка и реквизиции.
- 5) В результате приобретения земельного участка на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством (сделки, решения суда).
- 6) При безвозмездной передаче земельного участка субъектам РФ из федеральной собственности.

Муниципальная собственность – это собственность муниципальных образований, поселков, муниципальных районов, городских округов либо внутригородских территорий городов федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга или других муниципальных образований.

Право собственности муниципальных образований на земельные участки может возникнуть:

- 1) В результате признания земель таковыми федеральным законом и законом субъектов РФ.
- 2) При разграничении государственной собственности на землю (земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности муниципального образования; земельные участки, предоставленные ОМСУ, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным ОМСУ и др. случаях, предусмотренных ФЗ).
- 3) В результате выкупа для муниципальных нужд.
- 4) При изъятии земельного участка в результате нарушения землепользователем земельного законодательства.
- 5) В результате приобретения земельного участка на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством (сделки, решения суда).
- 6) При безвозмездной передаче земельного участка в муниципальную собственность из федеральной собственности.
- 7) В случае отказа собственника от своего земельного участка.
- 8) Кроме того, в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли,

находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

Владение и пользование муниципальной собственностью осуществляют физические и юридические лица. Задача муниципального образования как собственника земли состоит в контроле за правомерностью владения и пользования земельными участками, находящимися в его собственности и предоставленными гражданам и юридическим лицам.

Не предоставленные гражданам и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, переводятся в категорию земель запаса, откуда впоследствии могут быть переведены в различные категории земель и вновь предоставлены гражданам и юридическим лицам.

Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления в порядке, установленном земельным законодательством. В соответствии, с п. 10 ст. 3 ФЗ РФ «О введении в действие ЗК РФ» от 25.12.2001 г. № 37-ФЗ до разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся центрами (столицами) субъектов РФ, осуществляется ОМСУ поселений, если законом соответствующих субъектов РФ не установлено, что распоряжение такими участками осуществляется исполнительными органами гос. власти субъектов РФ.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Дайте понятие праву собственности на землю.
2. Каковы правомочия собственников земли и в чем содержание этих правомочий?
3. Какие виды земельной собственности существуют по законодательству РФ?
4. В чем состоит специфика права частной собственности граждан на земельные участки?
5. Каковы основания возникновения муниципальной собственности на землю?

Тема 4

ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

.....

4.1. ПРАВО БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Право безвозмездного пользования земельным участком – это вещное право, на котором предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пользование государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (в ст. 24 ЗК РФ).

Право безвозмездного пользования земельным участком имеет следующие отличительные черты: более широкий круг объектов данного вида правоотношений, поскольку законом прямо указывается, что в круг этих субъектов могут входить организации, обладающие правами юридического лица, государственные и муниципальные учреждения, органы государственной власти и ОМСУ. Гражданам земельные участки в безвозмездное пользование не предоставляются, а те, кто обладал этим правом, не вправе распоряжаться этими земельными участками (п. 1 ст. 268 ГК РФ и ст. 24 ЗК РФ).

В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) Находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела;
- 2) Находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и ЗК РФ.

Земельные участки, в том числе из состава земель лесного фонда и земель особо охраняемых природных территорий, являющиеся служебными наделами, предоставляются в безвозмездное пользование.

Категории работников организаций транспорта, лесного комплекса, охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками, и других сфер деятельности, имеющих право на получение служебных наделов, устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются указанным работникам на время установления трудовых отношений на основании их заявлений по решению соответствующих организаций.

Из земель организаций в безвозмездное пользование гражданам в виде служебного надела на срок их участия в трудовых отношениях с организациями отдельных отраслей экономики, в том числе с организациями транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. Права граждан на служебные наделы возникают на основании решений организаций, с которыми лица состоят в трудовых отношениях. Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности. Право на служебный надел может перейти к одному из членов семьи работника:

- призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;
- поступившего на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;
- погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей;
- за нетрудоспособными супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работника до их совершеннолетия.

4.2. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Право пожизненного наследуемого владения – вещное право, на котором земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлялись гражданам до введения в действие ЗК РФ.

Субъектом этого права являются только граждане. В настоящее время земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения не предоставляются, но при этом за всеми гражданами, которые получали земельные участки на данном праве до вступления в законную силу ЗК это право сохраняется, и они могут однократно бесплатно приобрести земельный участок в собственность.

Правомочия по владению и пользованию земельным участком аналогичны правомочиям обладателей права постоянного (бессрочного) пользования. Распоряжение земельным участком допускается только путем передачи его по наследству в порядке, установленном ГК РФ, а также путем отказа от права.

Отличительные особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком:

- 1) Наибольшая стабильность прав на земельный участок.
- 2) Наибольшая широта самостоятельности правомочий землевладельца в отношении использования земельного участка. Владелец вправе самостоятельно, без каких-либо специальных разрешений собственника земельного участка возводить на земельном участке здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности, если законом не предусмотрено иное.
- 3) Узкий круг субъекта права – только физическое лицо.
- 4) Право пожизненного наследуемого владения было введено в законодательство как наиболее близкое к праву собственника на землю. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

4.3. ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ)

Сервитут – это право (вещное) ограниченного пользования чужим земельным участком.

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком.

По содержанию различают частный сервитут, который устанавливается в интересах одного лица, и публичный сервитут, устанавливаемый в интересах всего населения. Сервитуты различаются по сроку действия – срочный, который устанавливается для временных нужд: для проведения изыскательских, исследовательских работ и т. д., и постоянный, который устанавливается для нужд, не имеющих временного характера.

Частный сервитут – право ограниченного пользования собственником недвижимости чужим земельным участком для обеспечения прохода проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению сторон или на основании судебного решения. Частный сервитут распространяется на соседний земельный, а в отдельных случаях – на другой земельный участок, для пользования которыми устанавливается сервитут.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое устанавливается в установленных законом целях и порядке без изъятия земельного участка.

Публичный сервитут устанавливается:

- в отношении всего земельного участка;
- в отношении части земельного участка.

Публичный сервитут устанавливается:

- одновременно с принятием решения о предоставлении земельного участка в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование;
- после момента предоставления земельного участка на соответствующем праве.

Согласно пункту 3 статьи 23 ЗК РФ публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды, водопоя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастбища скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

Данный перечень является исчерпывающим и не может быть расширен со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Пунктом 17 ст. 23 ЗК РФ предусмотрена обязательная государственная регистрация публичного сервитута, после которой сервитут вступает в силу. В связи с этим, в решении об установлении публичного сервитута недопустимо включение нормы о вступлении в силу публичного сервитута с момента официального опубликования или принятия данного решения.

Обладатель сервитута осуществляет использование чужого земельного участка исключительно в соответствии с целями, с которым установлен сервитут. Распоряжение сервитутом не допускается. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжением этим участком. При отчуждении или ином переходе прав на земельный участок сервитуту сохраняется. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа гос. власти или ОМСУ, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, а также изъятие, в том числе путем выкупа, с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка.

Тема 5

АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

5.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

Право аренды – обязательственное право, возникающие на основании договора аренды земельным участком, заключаемого между собственником земельного участка или лицом, уполномоченным законом или собственником сдавать земельный участок в аренду, и арендатором.

Общие положения о договоре аренды земельного участка определяют гражданским законодательством, нормы земельного законодательства устанавливают особенности аренды земельных участков.

Договор аренды земельного участка – это гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязан предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного земельного участка в соответствии с договором, являются его собственностью.

Стороны договора аренды представлены арендодателем и арендатором.

Арендодателем могут быть:

- 1) Собственники земельного участка (граждане или юридические лица).
- 2) Лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Такими лицами могут быть органы государственной власти или органы местного самоуправления, наделенные полномочиями арендодателя по сдаче земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду.
- 3) Законные представители несовершеннолетних при получении ими земельных участков в порядке наследования.

Арендаторами могут быть любые лица. В ЗК РФ специально установлено, что иностранные граждане, лица без гражданства могут обладать земельными участками на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ (п. 1. ст. 22). Возможно заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Арендатор земельного участка по истечении срока договора аренды при надлежащем исполнении своих обязанностей имеет преимущественное или исключительное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением:

- а) случаев, когда на этом участке находятся здание, строение, сооружение, поскольку именно их собственник имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка;
- б) случаев, когда договор аренды подлежит прекращению (к ним относятся, в частности, случаи нарушения арендатором своих обязанностей по использованию земельного участка; изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд; реквизиции участка).

5.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Существенные условия договора аренды земельного участка следующие:

- 1) предмет договора;
- 2) срок договора;
- 3) арендная плата.

Предметом договора аренды земельного участка являются земельные участки, не изъятые из оборота. Земельный участок, который передается в аренду, должен быть четко индивидуализирован, т. е. указана его площадь и местоположение. План земельного участка прикладывается к договору аренды.

Договор аренды может быть заключен на определенный срок или без указания конкретного срока. В соответствии со ст. 609 ГК договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды, заключенный на срок более года подлежит государственной регистрации.

Законом могут быть установлены максимальные и минимальные сроки договора аренды. Так, земельный участок предоставляется в аренду на срок не более чем 49 лет собственнику приватизированного объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности. Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет (п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте сельскохозяйственных земель»). Максимальный срок договора аренды государственного или муниципального лесного участка составляет 49 лет (ст. 72 Лесного кодекса РФ).

На срок 49 лет предоставляются земельные участки, которые находятся в федеральной собственности или государственной, собственность на которые не разграничена, Государственной компании «Российские автомобильные дороги», а также земельные участки, являющиеся федеральной собственностью, – ОАО «Российские железные дороги».

В случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий уста-

новленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, т. е. при отсутствии в договоре такого условия он считается незаключенным. Размер арендной платы за частные земли определяется по соглашению сторон. При определении размера арендной платы за государственные и муниципальные земли применяются ставки, устанавливаемые компетентными органами (базовые размеры арендной платы).

Формы арендной платы за земельные участки:

- 1) Твердая сумма, может вноситься единовременно или периодически.
- 2) Доля продукции, плодов или доходов полученных арендатором в процессе использования земельного участка.
- 3) Определенные услуги арендатора.
- 4) Передача арендодателю в собственность или в аренду, обусловленной договором вещи.
- 5) Возложение на арендатора затрат по улучшению арендованного земельного участка (например, расчистка, осушение земельного участка).

Договором могут быть предусмотрены иные формы арендной платы или сочетание нескольких форм. Изменение размера арендной платы может производиться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования земельным участком или состояние земли существенно ухудшилось.

5.3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Обязанности арендодателя:

- 1) Предоставить земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора и целевому назначению земли, в установленный договором срок.
- 2) Предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок.

Права арендодателя:

При прекращении договора аренды и несвоевременной сдаче земельного участка арендатором арендодатель вправе требовать арендную плату за все время просрочки, а если просрочкой причинены убытки – то их возмещения.

Вправе досрочно расторгнуть договор аренды земельного участка.

Права арендатора:

- 1) Преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях, если арендатор надлежащим образом исполняет свои обязанности и отсутствуют основания для прекращения договора аренды по инициативе арендодателя, если иное не установлено законом или договором.
- 2) Передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе, отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, в пределах срока договора аренды земельного участка, только с согласия собственника земельного участка.

Залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления только при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет.

- 3) Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренных ЗК РФ.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Поскольку договор субаренды является производным от договора аренды, то юридическая судьба договора субаренды зависит от судьбы договора аренды земельного участка. Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, является ничтожным, ничтожным является и заключенный в соответствии с ним договор субаренды (ст. 618 ГК РФ).

- 4) Преимущественное право покупки земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, когда имеются собственники находящихся на данном участке зданий и строений, которые также имеют преимущественное право покупки земельного участка.
- 5) По истечению срока аренды или до его истечения земельный участок может перейти в собственность арендатора при условии внесения всей обусловленной договором выкупной цены. В этом случае договор аренды заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи земельного участка.

Обязанности арендатора:

- 1) Обязан пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и условиями договора аренды.
- 2) Обязан поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии и нести расходы на его содержание, если иное не установлено договором или законом.
- 3) Своевременно вносить арендную плату.
- 4) По прекращении договора аренды обязан вернуть земельный участок в том состоянии, в котором его получил, или в состоянии, обусловленном договором.

Дополнительные обязанности возлагаются на арендаторов, использующих земельный участок для государственных или муниципальных нужд, для проведения изыскательских работ.

По требованию арендодателя они обязаны:

1. Привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.
2. Возместить убытки, причиненные при проведении работ.
3. Выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка.
4. Исполнить иные обязанности, установленные законом или договором аренды земельного участка.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Какие требования закона, предъявляемые к аренде земельных участков?
2. Определите существенные условия договора аренды земельных участков?
3. Назовите права и обязанности сторон договора земельных участков.
4. Назовите максимальные и минимальные сроки договора аренды земельных участков?

Тема 6

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

.....

6.1. Основания возникновения прав на земельные участки

Основания возникновения прав на земельный участок:

1. Возникновение прав на земельные участки из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления.

Предоставление земельного участка для целей, связанных со строительством. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для целей строительства в собственность, в аренду и ограниченному кругу юридических лиц в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное срочное пользование.

Отказ в предоставлении земельных участков для строительства в собственность граждан и юридических лиц не допускается, за исключением:

- случаев изъятия земельных участков из оборота;
- установления федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Под предварительным согласованием места размещения объекта понимается проведение мероприятий по информированию о предполагаемом строительстве всех заинтересованных лиц – населения, органов государственной власти и местного самоуправления, и выбору участка для такого строительства с учетом мнения всех заинтересованных лиц. Как правило, предварительное согласование применяется при инвестировании строительства промышленных объектов вне или на территории населенных пунктов, если размещение объектов не вполне соответствует

градостроительной документации и правилам землепользования и застройки (зонирование территории). В этих случаях проект размещения объекта промышленного назначения требует серьезного анализа экологических, архитектурных, санитарных и иных аспектов.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

В соответствии со ст. 33 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов РФ, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Закон Самарской области «О земле» от 11.03.2005 г. устанавливает максимальные и минимальные размеры земельного участка, предоставляемого гражданину в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

Переоформление прав на земельные участки, возникших до вступления в действие ЗК РФ 9. Право постоянного (бессрочного) пользования и право постоянного наследуемого владения граждане и юридические лица обязаны переоформить на права, предусмотренные ЗК (ФЗ «О введении в действие ЗК»).

Приобретение прав на земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями. В соответствии со ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане или юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. В данном случае выбор права осуществляет собственник здания. Если здание, строение, сооружение находится в общей

долевой собственности нескольких лиц и расположено на неделимом земельном участке, то на такой участок может быть приобретено право общей долевой собственности или аренды с множественностью лиц на стороне арендатора путем совместного обращения всех сособственников здания. Размер доли в праве собственности на земельный участок будет равен размеру доли в праве собственности на здание. Помещения в здании, находящемся на неделимом земельном участке, могут оказаться разного правового режима: одним лицам (например, гражданам или хозяйственным обществам) помещения принадлежат на праве собственности, другим – на праве хозяйственного ведения (государственному или муниципальному унитарному предприятию). В таком случае указанные лица имеют право приобрести земельный участок в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Непременным условием такого договора аренды должно быть согласие сторон на вступление в этот договор других лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями в данном здании. Использование собственником приобретенного земельного участка не по целевому назначению, если иное не установлено законом, не допускается.

Возникновение прав на землю в связи с переходом прав на здания, строение, сооружение (ст. 35 ЗК РФ). В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке в течение 3 лет. Исполнительный орган государственной власти или ОМСУ вправе продлить этот срок (ст. 39 ЗК РФ).

2. Возникновение прав на землю из сделок. Возникновение прав на землю из сделок регулируется общими положениями гражданского законодательства и земельным законодательством. Дого-

воры на основании которых происходит переход права собственности на землю: договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, договор ренты, договор пожизненного содержания и с иждивением.

3. Возникновение прав на земельный участок на основании решения суда.

6.2. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Законодательством определен правовой порядок прекращения прав на земельные участки. Основания прекращения прав на земельные участки бывают:

- добровольные, которые происходят по воле лица (например, в результате сделок);
- принудительные, не зависящие от воли лица (происходящие вследствие события, влекущего прекращение прав на земельный участок (уничтожение земельного участка вследствие стихийных бедствия) и принудительного лишения прав на земельный участок. Основания прекращения прав на земельный участок зависят от права на земельный участок.

Основания прекращения права собственности на земельный участок:

1. Отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам.
2. Отказ собственника от права собственности на земельный участок, который осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (ст. 53 ЗК РФ). При отказе от права собственности на земельный участок он приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством (ст. 255 ГК РФ).
3. Принудительное изъятие земельного участка:
 - 3.1. Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника.
 - 3.2. Отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу.
 - 3.3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков с находящейся на них недвижимостью или без нее для государственных или муниципальных нужд.
 - 3.4. Конфискация земельного участка – безвозмездное изъятие земельного участка у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

3.5. Реквизиция земельного участка – временное изъятие земельного участка у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

3.6. Изъятие земельного участка у собственника ввиду его ненадлежащего использования: не используется в соответствии с его целевым назначением или используется с нарушением законодательства.

3.7. Невозможность выдела в натуре земельного участка участнику долевой собственности при ее разделе (ст. 252 ГК РФ).

3.8. Признание на основании решения суда права собственности на земельный участок (или часть земельного участка) за собственником недвижимости в случаях невозможности сноса здания, строения или сооружения, находящегося на чужом земельном участке.

Основания прекращения права безвозмездного пользования, права пожизненного владения земельным участком и аренды земельного участка.

- 1) Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель.
- 2) Использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.
- 3) Не устранение совершенного умышленного земельного правонарушения.

Правонарушения, совершенные лицами, обладающими правом постоянного (бессрочного) пользования и правом пожизненного владения земельным участком: отравление, загрязнение, порча и др.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Назовите основания возникновения прав на земельные участки.
2. Какие основания прекращения прав на земельные участки вы знаете?
3. Что такое реквизиция земельного участка?
4. Что такое конфискация земельного участка?
5. Каким образом происходит изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд?

Тема 7

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

7.1. ПОНЯТИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Государственное и муниципальное управление земельными ресурсами представляет собой деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по организации использования и охраны земель как важнейшего природного объекта, а в некоторых случаях – как объекта государственной и муниципальной собственности.

Государственное и муниципальное управление земельными ресурсами – сложное и многообразное явление. С одной стороны органы государственной власти и органы местного самоуправления осуществляют государственное и муниципальное управление земельными ресурсами как представители власти, с другой стороны применительно к землям, находящимся в государственной и муниципальной собственности, указанные органы осуществляют управление как представители собственника.

Нормы федеральных законов о государственном и муниципальном управлении земельными ресурсами, не связанных с титулом собственности, имеют приоритет над нормами федеральных законов о государственном и муниципальном управлении земельными ресурсами, в которых реализуются полномочия государства, вытекающие из его титула собственника.

7.2. ФУНКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Функциями государственного и муниципального управления земельными ресурсами являются виды деятельности, осуществляемые в целях организации охраны и рационального использования земель, а также в целях реализации права государственной и муниципальной собственности на землю.

К числу функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами можно отнести:

1. Ведение государственного мониторинга земель.
2. Ведение государственного земельного кадастра.
3. Осуществление государственного регулирования проведения землеустройства.
4. Осуществление государственного земельного надзора.
5. Осуществление муниципального земельного контроля.
6. Осуществление зонирования территорий.
7. Проведение резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.
8. Осуществление государственного регулирования в области охраны земель.
9. Отнесение земель к категориям в зависимости от их целевого назначения и их перевод из одной категории в другую.
10. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.
11. Изъятие у граждан и юридических лиц земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

7.3. ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Государственное и муниципальное управление земельными ресурсами принято разделять на два вида: общее и специальное.

Общее управление осуществляется Президентом РФ, Правительством РФ, высшими органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в пределах, переданных им государством полномочий.

Правительство РФ обеспечивает проведение единой государственной политики в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности, принимает меры по реализации прав граждан на благоприятную окружающую среду, по обеспечению экологического благополучия и выполняют другие функции, установленные законодательством.

Субъекты РФ осуществляют общее управление в соответствии с полномочиями, не отнесенными к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

Специальное управление в области использования и охраны земель осуществляют федеральные органы государственной власти, уполномоченные на управление всеми землями, расположенными на территории РФ, а также органы исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченные на управление землями, расположенными на территории субъекта РФ.

На федеральном уровне такими органами являются Министерство экономического развития РФ, Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство природных ресурсов и экологии РФ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и др.

На уровне Свердловской области такими органами являются: Министерство агропромышленного комплекса и потребительского рынка Свердловской области, Министерство экономики и территориального развития Свердловской области, Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

7.4. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

Государственный мониторинг земель – система наблюдений за состоянием земель для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Содержание мониторинга: сбор информации о состоянии земель, ее обработка и хранение; непрерывное наблюдение за использованием земель, исходя из их правового режима; анализ и оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов. Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлено Приказом Министерства экономического развития РФ от 26 декабря 2014 г. № 852 “Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения”.

Мониторинг включает в себя:

- а) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение;
- б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;
- в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов. Мониторинг осуществляется Федеральной службой земельного кадастра России во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

7.5. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Землеустройство – это мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации (внутрихозяйственное землеустройство), в соответствии со ст. 68 ЗК РФ.

Порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. В настоящее время действует ФЗ РФ «О землеустройстве» от 18.06.2001 (ред. от 18.07.2011) № 78-ФЗ устанавливающий правовые основы проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования земель и их охраны, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов.

Объекты землеустройства:

- территории субъектов Российской Федерации;
- территории муниципальных образований;
- территории населенных пунктов;
- территориальные зоны (зоны жилой застройки, зона промышленной застройки, иные зоны поселения),
- зоны с особыми условиями использования территорий части указанных территорий, зон и участков.

Содержание землеустройства:

- 1) разработка прогнозов республиканских, региональных программ, схем использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства;
- 2) установление на местности границ административно-территориальных образований;
- 3) составление проектов образований новых и упорядочение существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земель, отвод земельных участков в натуре, подготовка документов, удостоверяющих правообладание и пользование землей;

- 4) разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства и других проектов, связанных с использованием и охраной земель;
- 5) разработка проектов по рекультивации земель, защите почв от эрозии, солей, оползней, подтопления и засоления, улучшения сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель;
- 6) обоснование размещения и установление границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;
- 7) установление и изменение городской черты и черты сельских населенных пунктов;
- 8) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ.

Принято различать два вида землеустройства: территориальное и внутрихозяйственное землеустройство.

Территориальное землеустройство включает в себя образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, а также межевание объектов землеустройства.

Внутрихозяйственное землеустройство проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, для обеспечения их традиционного образа жизни.

7.6. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В настоящее время в гражданском обороте могут участвовать земельные участки, должным образом сформированные и прошедшие государственный кадастровый учет и соответственно которым был присвоен кадастровый номер (уникальный, не повторяющийся на территории РФ).

Государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Кадастровый учет – действия органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее – уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества.

Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.

Государственный земельный кадастр является источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации недвижимости, специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации или учету в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функцию по ведению государственного земельного кадастра, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Сведения государственного кадастра недвижимости носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа. Органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, обязаны предоставлять сведения государственного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя). Данные сведения предоставляются в виде выписок из государственного кадастра, а также в предусмотренных законом случаях, в виде копий хранящихся в кадастровом деле документов.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Дайте определение понятию «государственное управление земельными отношениями».
2. Какие задачи возложены на основные органы государственного управления земельными отношениями?
3. Каковы функции государственного управления земельными отношениями?
4. Дайте понятие государственной кадастровый учет земельных участков.
5. Дайте понятие землеустройство, определите виды землеустройства.
6. Что такое мониторинг земель? Каким образом осуществляется мониторинг земель?

Тема 8

ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ И РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

8.1. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ

Государственный земельный контроль – это деятельность специально уполномоченных органов государственной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами независимо от их организационно-правовой формы, их руководителями, должностными лицами, иными гражданами. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле» (ред. от 11.04.2011).

Задачей государственного земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением:

- а) выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;
- б) порядка переуступки права пользования землей;
- в) выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению в соответствии с принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным

использованием, а также о выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- г) выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;
- д) порядка предоставления сведений о состоянии земель;
- е) исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;
- ж) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы осуществляют контроль, за соблюдением:

- а) выполнения обязанностей по рекультивации земель после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространенные полезные ископаемые), строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;
- б) выполнения требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;
- в) выполнения требований законодательства Российской Федерации о недопущении использования участков лесного фонда для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений на использование указанных участков;
- г) режима использования земельных участков и лесов в водо-охраняемых зонах и прибрежных полосах водных объектов;
- д) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы осуществляют контроль, за использованием земель сельскохозяйственного назначения.

8.2. ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Плановая функция (функция планирования) использования и охраны земель вытекает из потребности рационального и эффективного использования и охраны земельных ресурсов.

Объектом планирования использования земель и их охраны является деятельность людей (коллективов, предприятий, учреждений, организаций и т. д.). Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводится для реализации долгосрочной перспективы развития территорий на основе социально-экономических программ и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной, природоохранной и другой документации.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включает в себя:

- разработку предложений по проведению мероприятий по рациональному использованию земель и их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель сельскохозяйственного назначения, которое относится к обременениям земельных участков и включается в условия их предоставления гражданам, сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам.

При осуществлении территориального планирования муниципальных образований производится зонирование земель. Зонирование земель – разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

8.3. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Земельный спор – это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений. Под разрешением земельных споров в суде следует понимать рассмотрение их в суде общей юрисдикции, в арбитражном суде в зависимости от подведомственности и подсудности, а также в третейском суде. Суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела по земельным спорам, предусмотренным ст. 22 ГПК РФ, возникающим из гражданских, земельных, экологических и иных правоотношений, если не носят экономический характер и не связаны с предпринимательской деятельностью, поскольку последние отнесены ст. 29 АПК РФ к подведомственности арбитражных судов.

Мировому судье подсудны в соответствии со ст. 23 ГПК дела об определении порядка пользования земельным участком, о разделе между супругами совместно нажитого имущества.

Споры о земле относятся к исключительной подсудности. Это означает, что иски о правах на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, предъявляются и рассматриваются в судах по местонахождению объектов недвижимости, к которым относится земельный участок (ст. 30 ГПК).

В связи с вопросами, возникающими при рассмотрении земельных споров хозяйствующими субъектами. Пленум ВАС РФ принял Постановление от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

8.4. ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Земельный участок, являясь объектом гражданских прав, может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (продажа, дарение, залог и др.), если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). Права на земельный участок, приобретенные одним из указанных способов, а также в случаях предоставления в бессрочное пользование не могут быть нарушены, однако если это произошло, то подлежит защите.

1. Один из способов защиты гражданских (имущественных) прав, предусмотренный ст. 12 ГК РФ, – это признание права, что распространяется и на права владельцев земельных участков. Конституцией гарантируется защита не только прав собственности, но и таких имущественных прав, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком. В случае спора признание субъективного гражданского права происходит в судебном порядке. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Право на землю или сделки с землей, возникшие на основании решений суда общей юрисдикции, арбитражного суда или третейского суда, являются основанием для регистрации их уполномоченным органом в порядке ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость».
2. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения.

Данная норма повторяет способы защиты гражданских прав, указанные в ст. 12 ГК РФ, как применимые к земельным отношениям. Нарушенное право на земельный участок может быть восстановлено в судебном порядке, в соответствии с нормами ГПК РФ и АПК РФ путем признания акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления недействительным, в случае ущемления прав или законных интересов собственников, пользователей и владельцев, арендаторов земельных участков либо принятия их нарушением норм материального права. По просьбе гражданина или по своей инициативе

судом может быть приостановлено исполнение обжалуемого решения либо запрещена деятельность строительных организаций, геодезических, мелиоративных и других работ, причинивших вред или создающих опасность причинения такого вреда в будущем.

Обжалованию подлежат как действия, так и бездействия органов и их должностных лиц, если они нарушают права на объект земельных отношений. Нарушенное право на земельный участок может быть восстановлено и в административном порядке. Так, гражданин, чей участок оказался частично занят владельцем соседнего земельного участка, или гражданин, которому чинятся препятствия в пользовании подъездными путями, находящимися в общем пользовании, может обратиться по выбору как в суд, так и в органы местного самоуправления, которые могут вынести административное предписание о восстановлении границ либо освобождении захваченного земельного участка.

Действия, нарушающие требования земельного законодательства об охране окружающей среды, об особо охраняемых территориях, об обороте земель, экологических требованиях при эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения, мелиорации земель и др., также могут быть приостановлены и пресечены предписаниями органов исполнительной власти, осуществляющими государственное управление или контроль в указанных областях.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Назовите основные органы, осуществляющие охрану земель в РФ.
2. Какие задачи возложены на основные органы государственного управления земельными отношениями в области охраны земель?
3. Что такое планирование использования земель?
4. Каковы основные причины возникновения земельных споров?
5. Назовите основные способы защиты земельных прав.

Тема 9

ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

9.1. ПОНЯТИЕ, ОСНОВАНИЯ И ВИДЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Правовым основанием для применения мер воздействия и привлечения к юридической ответственности является совершение земельного правонарушения, представляющего собой виновное противоправное действие или бездействие.

Важным элементом правового обеспечения рационального использования и охраны земель, защиты прав и законных интересов собственников земли, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков является применение правовых средств воздействия, направленных на устранение нарушения земельного законодательства и прекращение его дальнейшего развития, восстановление нарушенного права и привлечение виновных в нарушении к ответственности.

Субъектами земельных правонарушений могут выступать граждане, юридические лица, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, должностные лица органов государственной власти и местного самоуправления. Ими могут быть как субъекты, состоящие в земельных правоотношениях (собственники земли, арендаторы), так и те, которые, не являясь субъектами земельных отношений, допустили нарушение земельного законодательства (например, лица, самовольно захватившие земельный участок).

Объектом земельных правонарушений являются земельный порядок, права и законные интересы собственника земли, землепользователей и арендаторов.

Субъективная сторона земельного правонарушения характеризуется обязательным наличием вины, которая может быть в форме прямого умысла (умышленный самовольный захват земельного участка) либо в форме небрежности (нерациональное использование земли).

Объективная сторона земельного правонарушения заключается в противоправности поведения, нарушении требований земельного законодательства, которые могут быть как активными действиями, так и бездействиями.

Законодательство РФ содержит 4 вида (формы) юридической ответственности за нарушение земельного законодательства: административная, уголовная, дисциплинарная, ответственность за причинение вреда.

9.2. ДИСЦИПЛИНАРНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения применяется за совершенные дисциплинарные проступки при исполнении своих трудовых обязанностей (например, при плохой обработке почвы и т. п.) и предусматривается соответствующими статьями ТК РФ.

Меры дисциплинарных взысканий: замечание, выговор, увольнение с работы, (ст. 192 ТК). Они налагаются руководителем организации на подчиненных ему по службе работников.

Согласно, ст. 15 ЗК РФ, должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Дисциплинарным проступком могут быть признаны только такие противоправные действия или бездействие работника, которые непосредственно связаны с исполнением им трудовых обязанностей. Не может считаться дисциплинарным проступком, например, отказ работника от выполнения общественного поручения или нарушение им правил поведения в общественных местах и т. п. Неисполнение или ненадлежащее исполнение трудовых обязанностей признается виновным, если работник действовал умышленно или по неосторожности.

Умышленная вина предполагает определенное волевое решение (действие или бездействие), направленное на нарушение установленных правил поведения.

Неосторожность как форма вины имеет место тогда, когда работник не предвидит последствий своего противоправного действия или бездействия, хотя должен был предвидеть, либо когда он предвидит такие последствия, но легкомысленно надеется их предотвратить.

Не может считаться виновным невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей по причинам, не зависящим от работника (например, из-за отсутствия необходимых материалов, изза недостаточной квалификации работника, его нетрудоспособности и т. п.).

Различают общую и специальную дисциплинарную ответственность. Общая дисциплинарная ответственность регулируется ТК и распространяется на всех работников организаций, кроме тех, для которых установлена специальная дисциплинарная ответственность.

Специальная дисциплинарная ответственность устанавливается уставами и положениями о дисциплине для некоторых категорий ответственных работников. Специальная ответственность предусматривает ряд более строгих по сравнению с общей дисциплинарной ответственностью мер взыскания, а также в некоторых случаях расширяет понятие дисциплинарного проступка.

Дисциплинарную ответственность как форму юридической ответственности необходимо отличать от ответственности, предусмотренной нормами административного права. Они различаются по характеру правонарушений, за которые наступает ответственность, по субъектам, имеющим право налагать взыскания, по кругу лиц, которые могут быть привлечены к ответственности, а также по видам применяемых к ним мер взыскания.

Дисциплинарные взыскания налагаются администрацией только той организации, с которой работник состоит в трудовых правоотношениях.

При наложении дисциплинарных взысканий необходимо соблюдение правил, установленных ст. 193 ТК. В соответствии с ними администрация для выяснения всех обстоятельств совершения дисциплинарного проступка, а также степени вины работника, совершившего проступок, обязана затребовать от него письменное объяснение (ч. 1 ст. 193 ТК) до применения к нему той или иной меры взыскания.

При отказе работника дать письменное объяснение по существу совершенного проступка составляется акт с указанием присутствовавших при этом отказе свидетелей.

В случае спора о правомерности применения дисциплинарного взыскания такой акт будет служить доказательством соблюдения администрацией правил привлечения к дисциплинарной ответственности.

Отказ работника дать письменное объяснение не может служить препятствием для применения взыскания.

Дисциплинарное взыскание должно быть применено к работнику непосредственно за обнаружением проступка, но не позднее одного месяца со дня его обнаружения (ч. 3 ст. 193 ТК). Днем обнаружения проступка, с которого исчисляется срок применения дисциплинарного взыскания, считается день, когда непосредственному руководителю работника стало

известно о совершенном проступке. При этом не имеет значения, наделен ли руководитель правом наложения дисциплинарных взысканий. В срок, в течение которого может быть применено дисциплинарное взыскание, не включается время, когда работник отсутствовал на работе в связи с болезнью или находился в отпуске.

Не допускается применение дисциплинарного взыскания по истечении шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии или проверки финансово-хозяйственной деятельности – по истечении двух лет со дня его совершения, независимо от времени производства по уголовному делу (ч. 4 ст. 193 ТК).

За каждый дисциплинарный проступок может быть применено только одно дисциплинарное взыскание (ч. 5 ст. 193 ТК). Однако, если неисполнение или ненадлежащее исполнение по вине работника возложенных на него трудовых обязанностей продолжается после наложения дисциплинарного взыскания, по инициативе работодателя трудовой договор с таким работником может быть расторгнут (ст. 81 ТК).

О применении дисциплинарного взыскания издается приказ (распоряжение) или постановление.

Если работник считает, что дисциплинарное взыскание применено к нему неправомерно или мера взыскания является слишком суровой, он имеет право обжаловать это в установленном законом порядке.

Дисциплинарное взыскание действует в течение одного года со дня его применения.

Если в течение года со дня применения дисциплинарного взыскания работник не будет подвергнут новому дисциплинарному взысканию, то он по истечении указанного срока считается не подвергшимся дисциплинарному взысканию (ч. 1 ст. 194 ТК).

9.3. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Ответственность за причинение вреда в результате совершения правонарушения в области охраны и использования земель предусматривается ЗК РФ, ГК РФ, ФЗ «Об охране окружающей среды».

Данная ответственность связана с необходимостью возмещения вреда как следствия нарушения законодательства.

Ответственность за причинение вреда можно разделить на две группы:

- ответственность за причинение вреда собственнику земельного участка, землевладельцу или землепользователю;
- ответственность за причинение вреда земле как составной части окружающей среды.

Первый вид ответственности предусматривается ст. 76 ЗК и ст. 1064, 1079 ГК РФ.

Юридические лица и граждане обязаны полностью возместить убытки, причиненные собственнику земельного участка, землевладельцу в результате совершения правонарушений в области охраны и использования земель. В соответствии с п. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права или повреждения его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

ЗК РФ (п. 2 ст. 76) конкретизирует положения гражданского законодательства об ответственности за причинение вреда, а именно: собственник земельного участка, землевладелец или землепользователь вправе требовать от правонарушителей приведения земельного участка в пригодное для использования состояние, сноса незаконно возведенных зданий, строений и сооружений, а также восстановления уничтоженных межевых знаков.

9.4. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Административная ответственность наступает за такие противоправные нарушения земельного законодательства, виновные недостатки и упущения в использовании и охране земель, которые по степени своей опасности не требуют уголовного преследования. Административная ответственность в данном случае предусматривается в виде предупреждения или административного штрафа.

Административная ответственность характеризуется следующими признаками:

- Наступает за нарушение земельного законодательства и выражается конкретно определенным составом административных проступков.
- К административной ответственности виновный привлекается в любое время, независимо от того в рабочее или нерабочее время они совершены.
- Применяются теми должностными лицами и государственными органами, которые указаны в законе.
- Применяется в соответствии с определенным законом и правовым порядком.

9.5. УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает в случаях совершения действий, посягающих на установленный земельный правовой порядок и представляющий собой общественную опасность. Уголовная ответственность наступает за совершение таких правонарушений, как регистрация незаконных сделок с землей, порча земли и нарушение режима заповедников, заказников, национальных парков.

Порча земли – отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде (ст. 254 УК РФ).

За нарушение режима заповедников, заказников, национальных парков, памятников природы и других особо охраняемых государством природных территорий, повлекшее причинение значительного ущерба, наказание устанавливается от штрафа до исправительных работ (ст. 262 УК).

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Назовите признаки, присущие юридической ответственности.
2. В чем специфика юридической ответственности за нарушение земельного законодательства?
3. Назовите виды юридической ответственности за земельные правонарушения, в чем их отличия?
4. В чем суть профилактики земельных правонарушений и порядок ее осуществления.

Тема 10

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ

.....

10.1. ПОНЯТИЕ «ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ»

В земельном праве распространенным термином является «правовой режим земель» – особая правовая конструкция, позволяющая обеспечить единство и дифференциацию правового статуса видов земель, составляющих земельный фонд РФ.

Кроме этого, одним из принципов земельного законодательства, закрепленных в Земельном кодексе РФ, является установленное в ст. 1 положение, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Критерием их разграничения является различное целевое назначение, определяющее цель, в соответствии с которой они используются. Под целевым назначением в широком смысле можно понимать особое направление использования земель в зависимости от той роли, которую выполняет земля в общественных отношениях. Земля – это средство производства, база для развития промышленности, место проживания

людей и расположения всех существующих природных объектов. Использование земельного участка, его функция является относительно стабильной, имеет свои особенности, что составляет особый правовой режим каждой категории.

Строгое следование субъектами земельных правоотношений целевому использованию земель является важнейшей составляющей всего земельного законодательства, так как правовой режим эксплуатации земельных участков в первую очередь выражается в отнесении их к конкретным категориям земель. Суть принципа использования земель в соответствии с их основным целевым назначением заключается в том, что ни собственник земельного участка, ни его владелец, пользователь или арендатор не вправе изменить целевое назначение земельного участка по своему усмотрению. Категория земель указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков, договорах, предметом которых являются земельные участки, документах кадастра недвижимости, документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в других случаях, установленных законодательством.

Понятие «правовой режим» благодаря совокупности ее элементов, присущих любому виду земель: определению вида земель, подпадающих под данный режим; определению круга государственных органов, осуществляющих руководство использованием этих земель; определению круга субъектов, осуществляющих использование земель; установлению их правомочий по использованию земель и установлению ответственности за нарушения данного земельно-правового режима.

10.2. ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ

Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в соответствии с требованиями п. 1 ст. 8 ЗК РФ в отношении:

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

В соответствии с п. 3 ст. 8 ЗК РФ нарушение порядка перевода земель из одной категории в другую служит основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Федеральным законом РФ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ.

Для переводе земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:

1. Кадастровый номер земельного участка.
2. Категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить.

3. Обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую.
4. Права на земельный участок.

К ходатайству необходимо приложить землеустроительную, градостроительную и иную документацию, связанную с использованием, охраной и перераспределением земель: выписку их государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить; копии документов, удостоверяющих личность заявителя, выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, заключение государственной экспертизы, в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами, расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) потерь лесного хозяйства.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель из одной категории в другую. Данное решение является ненормативным актом органа государственной власти субъекта РФ и может быть обжаловано в суд в установленном порядке (срок подачи жалобы – 3 месяца).

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Раскройте содержание понятия «правовой режим земель».
2. Каково назначение категории «Правовой режим земель» в земельном праве?
3. Какие существуют виды правовых режимов земель?
4. В чем суть перевода земель или земельных участков в составе земель из одной категории в другую и порядок его осуществления.

Тема 11

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

.....

11.1. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земли сельскохозяйственного назначения – одна из самых ценных категорий земельного фонда страны. В соответствии со ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

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

Земельное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ. Субъекты РФ принимают свои законы и подзаконные акты, восполняющие федеральные законы и регулирующие земельные отношения.

1. На федеральном уровне правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения осуществляется нормами: Земельного кодекса РФ; ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ, ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 № 112-ФЗ, ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 № 74-ФЗ, ФЗ «О развитии сельского хозяйства» от 29.12.2006 № 264-ФЗ и др.

2. На региональном уровне правовое регулирование осуществляется, например, Закон Свердловской области от 7 июля 2004 г. № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»; Постановление Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1532-ПП «Об утверждении Порядка определения цены и оплаты земельных участков находящихся в государственной собственности Свердловской области». Порядок предоставления, правовой режим и особенности гражданского-правового оборота земель данной категории зависят от конкретных целей использования таких земель, из которых можно выделить:
- использование земель для нужд сельскохозяйственного производства: (животноводство, растениеводство и т. д.);
 - использование земель для личных нужд граждан, связанных с производством сельскохозяйственной продукции (садоводство, личное хозяйство и т. д.);
 - для иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством (научно-исследовательские и учебные цели, сохранение и развитие традиционных образов жизни);
 - для перераспределения земель сельскохозяйственного назначения (с целью предоставления гражданам, создание и расширение хозяйств).

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (несельско-хозяйственные угодья).

Особое правовое положение в составе земель сельскохозяйственного назначения занимает фонд перераспределения, который создается в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных

подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота (п. 1 ст. 80 Земельного кодекса РФ). Как следует из указанного, данный фонд может включать как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья.

Также в составах территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, развития объектов сельско-хозяйственного назначения. Поскольку такой участок находится в пределах городской черты, черты поселка или сельского поселения, то он входит в состав земель поселений (см. ст. 83ЗК РФ), несмотря на то что на земельном участке выращивается сельскохозяйственная продукция. В сельскохозяйственных целях могут использоваться земельные участки на территории лесного фонда, в составе земель транспорта (например, садовые участки вдоль железной дороги). Эти земельные участки относятся к категории земель, на которых находятся.

В составе земель сельскохозяйственного назначения могут находиться водоемы и лесопосадки или участки, занятые хозяйственными постройками сельхозпредприятий, дорогами. На них распространяется правовой режим соответствующей категории земель. Основную часть земель сельскохозяйственного назначения составляют все же не исключения, а сельскохозяйственные угодья, на которых возделывается сельскохозяйственная продукция, являющаяся ценной, а отсюда и причина установления особого режима предоставления, изъятия, использования.

Субъектами прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения являются:

- 1) физические лица: граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- 2) юридические лица: хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации:
 - некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации;
 - казачьи общества;
 - опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских ор-

- ганизаций, образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения;
- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Данный перечень является открытым. Иностранцам, лицам без гражданства и юридическим лицам в уставном (складочном) капитале которых доля иностранцев составляет более 50%, земли сельскохозяйственного назначения предоставляются только в аренду.

Данные субъекты правоотношений должны обладать определенной земельной правоспособностью. Например, право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства. Работать же на земле вправе и лица, не обладающие земельной правоспособностью. Так, если главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть лицо, достигшее 18-летнего возраста, то работать на крестьянском поле могут и несовершеннолетние.

11.2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Правовой режим сельскохозяйственного назначения имеет отличительные черты:

- 1) Обеспечение почвенного плодородия земель, т. е. охрана качества сельскохозяйственных угодий.
- 2) Обеспечение сохранности количества этих земель.
- 3) Предотвращение уменьшения площадей сельскохозяйственных угодий.

Для решения первой задачи проводятся работы по мелиорации земель, а также в необходимых случаях мероприятия по их консервации.

Мелиорация земель представляет собой коренное улучшение земель агротехнических и др. мелиоративных мероприятий. Порядок проведения этих работ регулируется ФЗ РФ «О мелиорации земель» от 10.01.1996 № 4-ФЗ (ред. от 28.11.2011).

Консервация земель – временное исключение земель из сельскохозяйственного оборота – осуществляется для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации загрязненных территорий. Регулируется Постановлением Правительства РФ от 02.10.2002 № 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».

Важную роль в решении проблемы охраны сельскохозяйственных угодий играет ФЗ РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 № 101-ФЗ (ред. от 19.07.2011), в котором заключено понятие плодородия земель сельскохозяйственного назначения – способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений.

Для обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения применяются следующие меры, обеспечивающие их многолетнюю пригодность:

1. Разрабатываются и реализуются федеральные и целевые программы обеспечения воспроизводства земель сельского назначения.
2. Проводится учет показателей плодородия земель сельского назначения и мониторинг плодородия земель данной категории.

3. Разрабатываются стандарты, нормы, нормативы правил в области обеспечения плодородия земель сельского назначения.
4. Планируются мероприятия по реабилитации земель данной категории, загрязненных тяжелыми металлами и др. вредными веществами.
5. Финансируются мероприятия по обеспечению плодородия данных земель и научно-исследовательские работы в данной области.
6. Обеспечивается контроль за качеством используемых в целях обеспечения плодородия земель агрохимикатов и пестицидов и контроль за безопасным обращением с ними.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Дайте характеристику правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
2. Каковы функции государственного управления режимом использования земель сельскохозяйственного назначения?
3. Кто является субъектами, осуществляющими использование земель сельскохозяйственного назначения, их полномочия?
4. Каковы правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения?

БИБЛИОГРАФИЯ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Конституция Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Градостроительный кодекс.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Областной закон Свердловской области от 7.07.2004 № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».

Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)».

Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 № 2428 «О порядке формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года».

Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1515 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль».

Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

Постановление Правительства РФ от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Постановление Правительства РФ от 18.09.2013 № 821 «Об утверждении Правил принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук и государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук), при его ненадлежащем использовании».

Приказ Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц

и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Приказ Генпрокуратуры России от 27.03.2009 № 93 «О реализации Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Приказ Генпрокуратуры России от 11.08.2010 № 313 «О порядке формирования органами прокуратуры ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2017 № 478 «Об утверждении перечня должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях, и о признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Приказ Росреестра от 17.11.2021 № П/0521 «Об утверждении индикативных показателей, применяемых при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора)».

Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Литература

Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А., Селиванова К. А. Земельное право России: учебник для вузов / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова; под редакцией А. П. Анисимова. – 7-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-14504-5. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/488629>.

Боголюбов, С. А. Земельное право: учебник для вузов / С. А. Боголюбов. – 9-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 287 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-14148-1. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/488570>.

Позднякова Е. А. Земельное право. Практикум: учебное пособие для вузов / Е. А. Позднякова; под общей редакцией С. А. Боголюбова. – 2-е изд. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 152 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-14301-0. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/489381>.

Анисимов А. П. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для вузов / А. П. Анисимов, Н. Н. Мельников. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 259 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-03919-1. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/489294>.

Гладун, Е. Ф. Управление земельными ресурсами: учебник и практикум для вузов / Е. Ф. Гладун. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 157 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-00846-3. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/490711>.

Быковский В. К. Лесное право России: учебник и практикум для вузов / В. К. Быковский; ответственный редактор Н. Г. Жаворонкова. – 7-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 254 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-15110-7. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/488889>.

Аграрное право: учебник для вузов / А. П. Анисимов [и др.]; под редакцией А. П. Анисимова, О. В. Поповой. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 523 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-14767-4. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/499001>.

Боголюбов С. А. Актуальные проблемы экологического права: монография / С. А. Боголюбов. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 498 с. – (Актуальные монографии). – ISBN 978-5-534-01430-3. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/488599> (дата обращения: 04.03.2022).

ГЛОССАРИЙ

Аренда земли – форма землепользования, при которой собственник земли передает в пользование земельный участок на определенное время другому лицу за плату.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Баланс земельных угодий – система показателей, характеризующих наличие и изменение земельных угодий по категориям земель, категориям землепользователей и видам угодий.

Бессрочное пользование земельным участком – возможность использовать земельный участок (извлекать его полезные свойства в соответствии с целевым назначением земли) на безвозмездной недоговорной основе, без установления конкретного срока такого пользования.

Геодезическая площадь земельного участка – площадь земельного участка:

- определенная аналитическим способом на основе геодезических координат;
- исчисляемая по координатам углов поворотов границы;
- численно равная площади проекции границы участка на плоскость проекции, в которой установлена геодезическая система координат.

Границы земельного участка – специальные обозначения на (топографическом) плане земельного участка в удобном для использования масштабе.

Договор аренды земельного участка – это гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязан предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного земельного участка в соответствии с договором, являются его собственностью.

Земельное право – отрасль российского права, регулирующая общественные отношения, связанные с использованием земельных участков, направленная на обеспечение наиболее рационального использования и охрану земель, а также защиту прав и интересов собственников земли, землевладельцев и землепользователей.

Земля – поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией.

Земельный налог – один из целевых реальных налогов. Плательщиками налога являются собственники земли, землевладельцы и землепользователи; объект налогообложения – земельный участок.

Земельные правоотношения – это общественные отношения, которые складываются между органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями и частными лицами по поводу владения, пользования, распоряжения и охраны земель и которые регулируются нормами земельного права.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

Землевладение – обладание участком земли юридическим или физическим лицом на условиях права собственности.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользование – форма распоряжения землей с целью извлечения из земли полезных свойств или дохода путем:

- свободного хозяйствования;
- рациональной организации территории;
- защиты земель от процессов разрушения и загрязнения; – использования имеющихся на участке общераспространенных полезных ископаемых.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.

Землеустройство – система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального исполь-

зования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Земли водного фонда – земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли лесного фонда – лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Земли населенных пунктов – земли, используемые как пространственный базис для проживания, строительства зданий, сооружений, удовлетворения культурно-бытовых нужд населения.

Земли особо охраняемых территорий – земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Земли сельскохозяйственного назначения – компонент окружающей среды, включающий почвы и природный ресурс, являющийся средством производства в сельском хозяйстве, обеспечивающим продовольственную безопасность страны, уровень благосостояния населения.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – земли, расположенные за границами населенных пунктов и предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

Земли запаса – по земельному праву все земли, непредоставленные в собственность, владение, пользование и аренду. К ним также относятся

земли, право собственности, владения и пользования которыми прекращено (в соответствии с земельным законодательством).

Земельный спор – это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений.

Земельная доля (земельный пай) – участок земли, выделенный в собственность отдельным гражданам идеально или в натуре в общем земельном массиве.

Земельная рента – доход, получаемый собственником земли от сдачи в аренду земельного участка.

Земельный участок дачного объединения – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха:

- с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений;
- с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Земельный участок огороднического объединения – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им:

- для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории.

Земельный участок садоводческого объединения – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Земельный правопорядок – это система земельных отношений, устойчиво создававшаяся под влиянием правовой деятельности государства и соответствующая целям, заложенным в правовом регулировании этих отношений.

Зонирование земель – разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и режимом охраны. Зонирование земель осуществляется в соответствии с планами развития территорий.

Кадастр – систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений свод основных сведений об экономических ресурсах страны. Кадастр основывается на топографической съемке границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения. Данные кадастров используются при установлении налогов, платы за пользование природными ресурсами, для оценки стоимости объектов при их аренде, залоге, продаже. Различают водный, земельный, лесной и другие кадастры.

Кадастровая карта – результат кадастровой съемки; крупномасштабная карта местности, содержащая границы участков землепользования с условными обозначениями землевладельцев.

Кадастровый номер земельного участка – уникальный, неповторяющийся на территории государства номер, индивидуализирующий земельный участок и объекты недвижимости на нем. Состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале.

Кадастровая оценка земель – как и другие виды оценочных работ (определение рыночной или инвестиционной стоимости, страховой стоимости, выкупной цены, стоимости ипотеки и т.д.), призвана установить денежное выражение ценности земельного участка.

Кадастровая съемка – геодезические работы по земельному участку, определяющие: границы землепользователей и межевых знаков; площадь застроенной и благоустроенной территорий; наличие твердых покрытий и газонов; характеристики строений; наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

Кадастровый учет – описание и индивидуализация земельного участка, в результате чего он получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Кадастровая стоимость – показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости и вводится она для обеспечения экономического регулирования земельных отношений, а именно, для целей налогообложения, а также определения арендной платы за предоставляемый из публичной собственности земельный участок.

Категория земель – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Карта (план) объекта землеустройства – документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Материальное земельное правоотношение – это общественное отношение, урегулированное нормами земельного права, устанавливающее права и обязанности их участников.

Межевание объектов землеустройства – работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанием их местоположения.

Метод земельного права (methodos – путь) – это совокупность способов и приемов воздействия на поведение людей, возникновение которых порождено характером и природой земли как уникального природного ресурса, необходимого всем гражданам.

Муниципальный земельный контроль – это деятельность, осуществляемая органами местного самоуправления в целях обеспечения земельного правопорядка посредством принятия мер по предотвращению, выявлению, пресечению нарушений земельного законодательства в границах муниципальных образований, обеспечения соблюдения правообладателями земельных участков требований в области использования и охраны земель.

Мониторинг земель – это система наблюдений (съемки, обследования и изыскания) за состоянием земель. Объектами мониторинга земель являются все земли государства.

Недра – часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Общественный земельный контроль – это деятельность граждан и их объединений по осуществлению проверки соблюдения установленного

порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Ответственность – обязательное наличие неблагоприятных последствий юридического характера для лица, нарушившего общеобязательные правила поведения.

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

Объекты земельных отношений – земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков.

Право владения земельной собственностью – различают фактическое и юридическое владение. Фактическое, без юридического основания, владение земельным участком признается правонарушением. Владение означает обладание участком в наличии и реальности.

Право пользования земельным участком – правомочие собственника земли осуществляется путем присвоения полезных свойств и извлечения доходов от принадлежащего ему земельного участка.

Право распоряжения земельным участком – правомочие собственника земли, которое позволяет определять юридическую судьбу земельного участка, т. е. возможность его продать, подарить, обменять и совершать иные сделки, разрешенные действующим законодательством.

Право пожизненного (наследуемого) владения – право владения и пользования земельным участком, находящим в государственной или муниципальной собственности, возникшие у граждан до введения в действие Земельного Кодекса РФ в законную силу.

Производственный земельный контроль – осуществляется специальной службой (отдельным работником) юридических лиц или индивидуальным предпринимателем на своих земельных участках и имеет задачей проверку соблюдения и исполнения в процессе хозяйственной и иной деятельности требований законодательства в области использования и охраны земель.

Разрешенное использование земельного участка – исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться земельный уча-

сток или иной объект недвижимости, всех обременений, сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории, градостроительной и землеустроительной документации.

Рациональное использование земель – обеспечение всеми землепользователями в процессе производства максимального эффекта в достижении целей землепользования с учетом охраны земель и оптимального взаимодействия с природными факторами.

Рекультивация – полное или частичное восстановление ландшафта, нарушенного хозяйственной деятельностью человека.

Сервитут – это постоянное или временное, публичное или частное, право ограниченного пользования чужим земельным участком. В некоторых случаях сервитутами могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками участков.

Система землевладения – форма владения землей, определяющая права на ее использование. Различают общинную, частую, государственную, кооперативную и другие системы землевладения.

Угодье – территориально или функционально выделенный участок в составе землепользования.

Управление земельным фондом – исполнительно-распорядительная деятельность государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в пределах их компетенции, направленная на публично-правовое регулирование земельных отношений в государстве в целях обеспечения рационального использования и охраны земель вне зависимости от форм собственности и иных прав на землю, а также хозяйственное управление земельными участками, принадлежащими на праве собственности, ее субъектам и муниципальным образованиям.

Частный сервитут – право требования от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Часть земельного участка – определенная площадь соответствующего земельного участка, которая может быть отграничена на местности и превращена в самостоятельный объект земельных отношений и гражданского оборота, в котором может также участвовать земельная доля – условная часть права на один и тот же земельный участок, принадлежащий нескольким лицам; не отграниченная на местности, имеющая целевое назначение, усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю.

Юридическая ответственность – наличие неблагоприятных последствий юридического характера для лица, нарушившего общеобязательные правила поведения.

Учебное издание

ВОРОНИНА Яна Викторовна, Симачкова Наталья Николаевна

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В АПК

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

*Текст дается в авторской редакции
Дизайнер-верстальщик А. Ю. Тюменцева*

На обложке использовано изображение: Freepik.com

Подписано в печать 21.11.2023. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Alegreya, Alegreya Sans.
Уч.-изд. л. 4,24. Усл. печ. л. 5,35. Тираж 500 экз. Заказ 21/11

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Уральский государственный аграрный университет». 620075, Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42

Отпечатано в Издательском доме «Ажур»
620075, Екатеринбург, ул. Восточная, 54. Тел.: +7 (343) 350-78-28, +7 (343) 350-78-49. Эл. почта: azhur.ek@mail.ru

Оригинал-макет подготовлен в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего образования «Уральский государственный аграрный университет».

620075, Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 4