



Л.В. ВОРОБЬЕВА

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО



• ИЗДАТЕЛЬСТВО ТГТУ •

Министерство образования и науки Российской Федерации
Тамбовский государственный технический университет

Л.В. ВОРОБЬЕВА

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учебно-методическое пособие

Тамбов
• Издательство ТГТУ •
2004

ББК Х307.2 я 73-5
В75

Утверждено Редакционно-издательским советом университета

Рецензент

Кандидат юридических наук, доцент
А.С. Пучнин

Воробьева Л.В.

В75 Земельное право: Учебно-метод. пособие. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2004. 96 с.

Учебно-методическое пособие включает программу курса «Земельное право», конспекты лекций по данной дисциплине, тематику семинарских занятий с указанием основных нормативных правовых актов, учебной и научной литературы, задачи для закрепления теоретических знаний, вопросы к экзамену (зачету). В приложении представлены некоторые федеральные законы о земле.

Предназначено для студентов юридических факультетов высших учебных заведений, а также для преподавателей.

ББК Х307.2 я 73-5

© Воробьева Л.В., 2004
© Тамбовский государственный
технический университет
(ТГТУ), 2004

Учебное издание

ВОРОБЬЕВА Людмила Васильевна

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Редактор В.Н. Митрофанова
Инженер по компьютерному макетированию Т.А. Сынкова

Подписано к печати 28.07.2004
Формат 60 × 84/16. Гарнитура Times. Бумага офсетная. Печать офсетная
Объем: 5,58 усл. печ. л.; 5,43 уч.-изд. л.
Тираж 100 экз. С. 530

Издательско-полиграфический центр
Тамбовского государственного технического университета
392000, Тамбов, ул. Советская, 106, к. 14

ВВЕДЕНИЕ

В современной России проблема решения земельного вопроса по-прежнему остается актуальной и первостепенной. Принятый 25 октября 2001 г. новый Земельный кодекс РФ сделал земельные отношения в стране более прозрачными, в той или иной мере поддающимися правовому регулированию. Однако, решение проблем охраны земель как национального достояния, защиты прав землепользователей и собственников земельных участков, обеспечения экономической стабильности в развитии земельных отношений только наметилось.

Обеспечит ли Земельный кодекс РФ (который, кстати, урегулировал оборот лишь 2,7 % площади российской земли) стабильное и поступательное развитие российской экономики, формирование земельного рынка в стране и сохранение качественного состояния земель – покажет время. Пока же практика применения действующего земельного законодательства наглядно демонстрирует нам, чем для России обернулась десятилетняя политическая борьба, орудием в которой стал пресловутый «земельный вопрос». С 1990 по 2001 гг. в России был принят 41 Федеральный закон по вопросам землепользования, 33 Указа Президента РФ, более 100 Постановлений Правительства РФ. Кроме того, каждый из 89 субъектов РФ имеет свое региональное законодательство о земле. В итоге, наше земельное законодательство превратилось в конгломерат несистематизированных (часто не соответствующих друг другу) правовых актов.

Изучение земельного законодательства и проблем, связанных с его реализацией на практике – важная задача современного юридического образования. Земельное право является самостоятельной учебной дисциплиной, предусмотренной Государственным образовательным стандартом для обязательного изучения в вузах, осуществляющих подготовку специалистов по специальности «Юриспруденция». Предметом данной учебной дисциплины является отрасль «земельное право», ее правовые нормы и институты. В ходе изучения земельного права исследуются его фундаментальные понятия и категории, такие как: предмет и система земельного права, земельно-правовые нормы, субъекты и объекты земельных правоотношений, право собственности и иные вещные права на землю, правовая охрана земель и многие другие.

Как отрасль научного знания земельное право призвано способствовать совершенствованию земельного законодательства в целях организации более рационального использования и

охраны земель. Она выявляет проблемы, противоречия и пробелы в регулировании земельных отношений правовыми нормами, разрабатывает научные основы земельного законодательства. Наука земельного права проводит сравнительный анализ правового регулирования земельных отношений в различные исторические периоды, а также выявляет и анализирует тенденции развития его в современной России и за рубежом.

Предлагаемое учебно-методическое пособие включает в себя программу и методические рекомендации по изучению основных тем курса, тематику семинарских занятий, фонд контрольных заданий по дисциплине «земельное право» и обширный перечень нормативных правовых актов, научной и учебной литературы. Цель пособия – помочь студентам всех форм обучения в подготовке к семинарским занятиям, зачету и экзамену, а также при написании письменных работ по земельному и экологическому праву.

ПРОГРАММА КУРСА «ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО»

Тема 1 Предмет, методы, система и принципы земельного права

Земля как часть природной среды, объект собственности, объект хозяйствования, политическое и правовое пространство. Понятие и особенности земельных отношений как предмета земельного права. История развития, понятие и основные признаки земельного права как отрасли права, отрасли науки, учебной дисциплины. Роль земельного права в развитии земельной реформы и рыночных отношений. Место земельного права в правовой системе, его соотношение с конституционным, экологическим, гражданским, административным и другими отраслями права. Система земельного права. Принципы земельного права.

ТЕМА 2 ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Понятие и особенности источников земельного права. Классификация источников земельного права. Система источников земельного права. Конституционные основы земельного права. Федеральное законодательство, законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, акты органов местного самоуправления, регулирующие земельные правоотношения. Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ как источники земельного права. Применение международных договоров РФ в области земельных отношений. Роль стандартов и иных нормативно-технических документов в регулировании земельных правоотношений. Значение судебной-арбитражной практики в регулировании земельных отношений. Формы и методы прокурорского надзора за обеспечением законности в области земельных отношений.

Тема 3 Право публичной собственности на землю

Объекты и субъекты права государственной собственности на землю. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований.

Тема 4 Право частной собственности на землю

Понятие и особенности права частной собственности на землю как титула права на землю. Собственность граждан и юридических лиц на землю. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю. Ограничение права собственности на землю. Права и обязанности собственников земельных участков.

Тема 5 Права на землю лиц – не собственников земельных участков. Институт права землепользования

Понятие права землепользования как института земельного права. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками. Пожизненное наследуемое владение земельными участками. Аренда земельных участков. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Тема 6 Возникновение, прекращение и ограничение прав на землю

Основания возникновения прав на землю. Документы о правах на земельные участки. Ограничения оборотоспособности земельных участков. Нормы предоставления земельных участков. Сделки с землей. Основания прекращения права собственности и иных прав на землю. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Конфискация, реквизиция земельного участка. Порядок отчуждения земельного участка. Порядок отказа лица от права на земельный участок. Принудительное прекращение прав на земельный участок. Ограничение прав на землю.

Тема 7 Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

Признание права на земельный участок. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Возмещение убытков. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков. Рассмотрение земельных споров.

Тема 8 Государственное управление использованием и охраной земель

Состав земель Российской Федерации. Классификация земель по основному целевому назначению. Полномочия Российской Федерации, субъектов РФ и органов местного самоуправления в области земельных отношений. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую. Государственный земельный мониторинг и государственный земельный кадастр. Землеустройство – понятие и принципы. Организация и порядок проведения землеустройства. Цели и содержание охраны земель. Земельный контроль: понятие и виды.

Тема 9 Плата за землю и оценка земли

Платность использования земли – принцип земельного права. Земельный налог. Субъекты и объекты налогообложения. Нормативная цена земли. Арендная плата. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель.

Тема 10 Ответственность за нарушение земельного законодательства

Понятие и состав земельных правонарушений. Виды земельных правонарушений. Субъекты земельных правонарушений. Административная, уголовная и дисциплинарная виды ответственности за земельные правонарушения. Земельно-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.

Тема 11 Земли сельскохозяйственного назначения

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Отношения, свя-

занные с владением, использованием и распоряжением земельными участками сельскохозяйственного назначения. Правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков сельскохозяйственного назначения. Порядок и нормативы предоставления земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения. Прекращение прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Тема 12 *Земли поселений*

Понятие и состав земель поселений. Нормативное регулирование использования земель поселений. Особенности правового режима земель населенных пунктов.

Тема 13 *Земли промышленности и иного специального назначения*

Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности. Особенности правового режима земель специального назначения.

Тема 14 *Земли особо охраняемых территорий*

Понятие и состав земель особо охраняемых территорий. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.

Тема 15 *Земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса*

Правовой режим земель лесного фонда. Правовой режим земель водного фонда. Особенности субъектного состава отношений по лесопользованию и водопользованию. Правовой режим земель запаса.

Методические рекомендации
по изучению курса «Земельное право»

СЛОЖНОСТЬ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ «ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО» СОСТОИТ В АМОРФНОСТИ И ПРОТИВОРЕЧИВОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ, ОТСУТСТВИИ СИСТЕМНОГО АНАЛИЗА МАТЕРИАЛОВ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ И ДОСТАТОЧНОЙ НОВИЗНЕ ОСНОВОПОЛАГАЮЩИХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ В ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ.

НЕУСТОЙЧИВОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В ВОПРОСАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРУДНЯЕТ СТАБИЛИЗАЦИЮ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ПОЭТОМУ ПРИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ НЕОБХОДИМО ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, НА ИЗУЧЕНИЕ НОВЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И РЕГИОНАЛЬНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, ОФИЦИАЛЬНЫХ КОММЕНТАРИЕВ К НИМ И УЧЕБНИКОВ «ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО», ИЗДАННЫХ ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ (ОКТАБРЬ 2001 Г.).

Тема 1 *Предмет, методы, система и принципы земельного права*

При изучении данной темы необходимо обратить внимание на то, что предметом земельного права являются общественные отношения, объектом которых выступает земля – уникальный продукт природы. Особенности земельных правоотношений обусловлены ценностью и ограниченностью земельных ресурсов, их высокой востребованностью в обществе.

В качестве способов правового воздействия (методов) на поведение участников земельных отношений необходимо рассматривать разновидности общеправовых методов – императивного и диспозитивного и их производные – запреты, обязывания, рекомендации, дозволения и пр.

Для правильного понимания сущности земельного права необходимо исследование исторических корней тех проблем, которые призвано решить ныне действующее законодательство. Такой подход позволит сформировать у студентов четкое понимание земельного права как самостоятельной отрасли права, представляющей собой совокупность правовых норм, установленных и санкционированных государством, регулирующих земельные отношения в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, повышения продуктивности почв, охраны прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и владельцев сервитутов. Система земельного права состоит из *общей части*, содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом, и *особенной части*, охватывающей нормы отдельных разделов земельного права. При рассмотрении указанных вопросов необходимо подробно рассмотреть институты общей и особенной частей (например, институты права собственности на землю, государственного регулирования охраны и использования земель, земельный процесс, ответственность за нарушение земельного законодательства и пр.).

Земельный кодекс РФ в ст. 1 впервые так развернуто и подробно закрепил принципы земельного права – основные начала регулирования земельных правоотношений. Изучая указанный вопрос, необходимо учитывать, что принципы земельного права также содержатся и в других федеральных законах (ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ «Об охране окружающей среды» и др.), поэтому необходим комплексный подход к рассмотрению данного аспекта темы.

ТЕМА 2 ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Изучение вопроса целесообразно начинать с рассмотрения характера и структуры правовой системы Российской Федерации, которая получила закрепление в Конституции РФ 1993 г. и включает в себя:

- 1) федеральное законодательство;
- 2) законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ;
- 3) акты органов местного самоуправления.

Значение Конституции РФ как источника земельного права состоит в том, что она закрепляет:

- общие принципы и формы правовых актов, регулирующих земельные отношения в общей системе российского законодательства, а также компетенцию некоторых органов государственной власти в этой сфере;
- особенности правового регулирования отношений по поводу земли как природного ресурса;
- принципы и характер регулирования отношений собственности на землю;
- основы обеспечения охраны и рационального использования земель.

Статья 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ. В ст. 76 Конституции РФ предусмотрено, что по предметам совместного ведения Российской Федерацией и субъектов РФ издаются федеральные законы и принимаются в соответствии с ними иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Вне пределов ведения Российской Федерации, субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, включая принятие законов и иных нормативных правовых актов. Законы и нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. Примером может служить Закон Тамбовской области «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области».

Акты органов государственной власти подразделяются по вертикали на федеральные акты Российской Федерации, акты субъектов РФ, акты органов местного самоуправления, а по горизонтали – на законы и иные нормативные правовые акты (подзаконные акты).

По направленности и содержанию регулируемых общественных отношений источники земельного права подразделяют на:

1) общие источники, например, Конституция РФ, Закон РФ от 6.07.1991 «О местном самоуправлении в РФ», Федеральный закон от 6.10.1999 «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и пр. Данные законы определяют принципы охраны и рационального использования земель и организацию управления земельными ресурсами;

2) специальные источники земельного права. Они предназначены в первую очередь для регулирования земельных правоотношений. К их числу относятся Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 101-ФЗ, ФЗ от 18.06.2001 «О землеустройстве», ФЗ от 17.07.2001 «О разграничении права государственной собственности на землю», Закон РФ от 11.10.1991 «О плате за землю», ФЗ от 16.07.1998 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» и пр.

Особое место среди источников земельного права занимают договоры, заключенные Российской Федерацией с субъектами РФ. Прежде всего, это Федеративный договор, подписанный 31 марта 1992 г. между Российской Федерацией и субъектами РФ.

При изучении данной темы следует уделить внимание также межотраслевым источникам земельного права: Водный кодекс РФ 1995 г., Лесной кодекс РФ 1997 г., Федеральный закон «Об охране окружающей среды», Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г., Кодекс об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. и др.

Особое место в регулировании отношений по эксплуатации и охране земель отводится международным договорам и соглашениям. Статья 15 Конституции РФ провозглашает, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры РФ являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Тема 3 *Право публичной собственности на землю*

Изучая указанный вопрос, необходимо учитывать, что характер регулирования отношений собственности на природные ресурсы имеет принципиальное значение для обеспечения рационального использования и охраны земель.

Статья 14 ГК РФ закрепила возможность отнесения земли, других природных ресурсов, не находящихся в собственности граждан, юридических лиц, либо муниципальных образований, к федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Публичной собственностью признается земля, находящаяся в государственной или муниципальной собственности. Субъектами такой формы собственности на землю в соответствии с Земельным кодексом (пп. 1, 9 ст. 1) и ФЗ от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» (вступил в силу с 20 января 2002 г.) выступают Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования.

Исчерпывающие перечни оснований приобретения права собственности Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на земельные участки содержатся соответственно в статьях 17, 18 и 19 Земельного кодекса РФ. Так, в федеральной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности РФ, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (п. 1 ст. 17 ЗК).

Аналогичные основания возникновения права собственности на земельные участки предусмотрены Земельным кодексом для субъектов РФ в п. 1 ст. 18 и для муниципальных образований в п. 1 ст. 19. Помимо указанного, в собственности субъектов РФ в соответствии с п. 2 ст. 18 ЗК могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

- занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов РФ;
- предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;
- отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ, землями фонда перераспределения земель;
- занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований (п. 3 ст. 19 ЗК).

В субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности на землю не передаются.

Право муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах РФ возникает при передаче земельных участков из собственности городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов РФ (п. 4 ст. 19 ЗК).

Разграничение государственной собственности на землю осуществляется в следующем порядке:

- специально уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по имущественным отношениям совместно с другими федеральными органами исполнительной власти в соответствии с основаниями, указанными в ст. 3, 4, 5 ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», подготавливает перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности. Подготовка указанных перечней и их согласование с органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления проводятся в порядке, установленном Правительством РФ;

– подготовленные и согласованные с органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, утверждаются Правительством РФ;

– сведения о земельных участках, включенных в перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, вносятся в документы государственного земельного кадастра в соответствии с законодательством РФ.

Споры между Российской Федерацией, субъектами РФ, муниципальными образованиями о разграничении государственной собственности на землю должны разрешаться заинтересованными сторонами с использованием согласительных процедур.

В случае недостижения согласованного решения споры о разграничении государственной собственности на землю рассматриваются в суде.

Тема 4 *Право частной собственности на землю*

Действующее законодательство России предусматривает, что земля и иные природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9 Конституции РФ, ст. 212 ГК РФ).

Земельное законодательство РФ выделяет два вида права частной собственности – право собственности граждан и право собственности юридических лиц. Кроме того, собственность может быть индивидуальной и общей. Общая собственность, в свою очередь, подразделяется на совместную и долевую (в случаях, когда определена доля каждого).

Основаниями возникновения прав на землю являются юридически значимые факты, предусмотренные гражданским законодательством и иными федеральными законами (ст. 25 ЗК РФ, ст. 8 ГК РФ). Анализируя подобные основания, необходимо отметить следующее. Право частной собственности на землю может возникнуть:

- 1) из договора и иных сделок (их перечень в законодательстве не является исчерпывающим);
- 2) из актов государственных органов, органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей (их перечень ограничен законом). Таким актом, например, является акт о предоставлении земельного участка в собственность из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- 3) из судебного решения;
- 4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (например, приобретательная давность);
- 5) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий (например, регистрация права собственности на земельный).

Говоря о правах и обязанностях землевладельцев необходимо затронуть проблему охраны земельных ресурсов, особенностей земли как природного объекта и объекта правового регулирования. В связи с этим, землевладелец обязан использовать землю только по целевому назначению, постоянно заботиться о повышении ее плодородия. Земля является достоянием народов, населяющих данную территорию, поэтому публичный интерес должен определять правовую политику государства в вопросах землепользования.

Тема 5 *Права на землю лиц – не собственников земельных участков. Институт права землепользования*

Наряду с правом собственности на землю правомочия по владению, пользованию и распоряжению земельными участками могут основываться на иных правовых титулах. Субъектов таких прав на землю от собственников земли отличает меньший круг прав и наличие дополнительных обязанностей.

Здесь необходимо отметить, что регулирование титулов *постоянного (бессрочного) пользования* (ст. 20 ЗК РФ, ст. 264, 268) и *пожизненного наследуемого владения* (ст. 21 ЗК РФ, ст. 264, 265, 266, 267 ГК РФ) земельными участками осуществляется в рамках земельного и гражданского законодательства.

Основанием для возникновения права пожизненного наследуемого владения земельным участком может явиться лишь вступление гражданина в наследство в связи со смертью лица, имевшего земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, поскольку на таком титуле земельные участки согласно п. 1 ст. 21 ЗК РФ больше не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком у физических лиц вновь возникнуть не может (п. 2 ст. 20 ЗК РФ), а уже имеющееся – сохраняется. Основанием для возникновения указанного права у государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также у органов государственной власти и органов местного самоуправления является акт государственных органов власти либо акт органов местного самоуправления.

Наличие определенных противоречий в разрешении указанных вопросов (например, гражданский кодекс устанавливает более широкий, нежели земельный кодекс круг правомочий субъектов указанных титулов на землю – передавать земельные участки в аренду и срочное безвозмездное пользование) связано, прежде всего, с тем, что эти два кодекса принимались в условиях различного политико-экономического развития страны. После введения в действие Земельного кодекса РФ рассматриваемые виды вещных прав на землю, по существу не имеют дальнейших перспектив своего развития, поскольку согласно ст. 20 и 21 ЗК РФ вновь предоставляться земельные участки на правах пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования не будут.

Аренда как ограниченное вещное право по действующему законодательству предоставляется широкому кругу субъектов, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранные юридические лица (ст. 22 ЗК РФ).

Юридическим фактом, лежащим в основе возникновения арендных правоотношений, выступает договор аренды земельного участка. Необходимо учитывать, что аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде (гл. 34 ГК РФ), однако особенности сдачи земельных участков в аренду могут быть установлены федеральным законом (п. 2 ст. 607 ГК РФ). В развитие этих положений земельный кодекс устанавливает перечень земель, изъятых из гражданского оборота (ч. 1 п. 2 и 4 ст. 27 ЗК РФ). Арендная плата является существенным условием договора аренды земельного участка и может устанавливаться в соответствии с Законом РФ «О плате за землю» как в денежной, так и в натуральной форме. Общие начала установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или в муниципальной собственности, могут определяться Правительством РФ (п. 1 ст. 424 ГК РФ, п. 4 ст. 22 ЗК РФ).

Особенностью регулирования арендных отношений по действующему законодательству является предоставление арендатору более широкого круга полномочий (передавать свои права и обязанности третьему лицу, в том числе в залог, и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления) (пп. 5, 6, 9 ст. 22 ЗК РФ). Закон не предусматривает каких-либо предельных сроков для договоров аренды, договор, заключенный на срок до одного года не требует государственной регистрации.

Сервитут как разновидность вещных прав на землю стал новеллой Земельного кодекса РФ 2002 г., хотя возможность его установления уже предусматривалась ст. 274 – 277 ГК РФ. Согласно действующему ЗК РФ сервитут может быть частным и публичным, срочным и постоянным. Он может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или по решению суда. Исчерпывающий перечень возможных публичных сервитутов приведен в п. 3 ст. 23 ЗК РФ. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

Основанием для возникновения права *безвозмездного срочного пользования земельным участком* является акт исполнительных органов государственной власти (органов местного самоуправления) или договор.

Право землепользования может также возникнуть при совершении сделки купли-продажи жилого дома (его части). Заключение трудового договора может стать основанием для приобретения права на служебный земельный надел.

Предоставление в собственность гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в РФ за плату. Изучая данный вопрос, следует опираться на ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». Случаи бесплатной передачи земельных участков в собственность установлены ст. 20 и 21 ЗК РФ.

Согласно требованиям Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» все права на земельные участки должны пройти государственную регистрацию в органах юстиции. Перечень документов, необходимых для осуществления регистрации включает: свидетельство о праве на землю, акт местной администрации о предоставлении земельного участка, акт местной администрации об уточнении площади участка, кадастровый план земельного участка и договор (если участок покупается). Все документы должны быть представлены в двух экземплярах.

Тема 6 *Возникновение, прекращение и ограничение прав на землю*

Основаниями прекращения прав на землю выступают юридические факты. В зависимости от вида права на землю можно выделить несколько групп оснований прекращения прав собственников земли, землевладельцев и землепользователей.

Прекращение права частной собственности на земельный участок наступает в случаях: отчуждения земельного участка путем реализации права распоряжения (дарение, продажа, мена); смерти собственника; ликвидации юридического лица, являющегося собственником земельного участка.

Права собственности на земельный участок прекращаются также в связи с обращением на него взысканий по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ), в том случае, если земельный участок является предметом обеспечения данного обязательства (например, предметом залога).

Отказ от права собственности также является основанием прекращения права собственности на земельный участок. Но в соответствии со ст. 236 ГК РФ сам отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении земельного участка до принятия права собственности на него другими лицами.

Основаниями для прекращения права пользования земельным участком могут выступать акты государственных органов управления или акты органов местного самоуправления об изъятии (или выкупе) земельных участков соответственно для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК); добровольный отказ от пользования земельным участком, истечение срока арендного договора.

В качестве оснований для прекращения прав пользования земельным участком могут выступать также неправомерные действия землепользователя: нарушения принципа целевого использования земли (ст. 1, 45, 46 ЗК), использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или ухудшению экологической обстановки в регионе (ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»); неустранение совершенных умышленно таких земельных правонарушений, как отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы (ст. 45 ЗК).

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренных гражданским законодательством (п. 1 ст. 46 ЗК и ст. 415, 619, 620 ГК) – по соглашению сторон, по решению суда, по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя (перечень не является исчерпывающим). Кроме того, основания прекращения права аренды предусмотрены и земельным законодательством (п. 2 ст. 46 ЗК).

Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд предусмотрены ст. 49 и 55 ЗК и ст. 279 – 283 ГК.

Право землепользования может прекратиться также в случае прекращения трудовых отношений землепользователя и организации, предоставившей ему служебный земельный надел (п. 2 ст. 47 ЗК).

Частный сервитут может быть прекращен по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен (ст. 276 ГК). Пуб-

личный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (ст. 48 ЗК).

Статьи 50 и 51 Земельного кодекса РФ в качестве оснований для прекращения права пользования земельным участком предусматривают такие действия государственных органов как конфискация земельного участка и реквизиция.

Земельный участок может быть безвозмездно изъят (конфискован) у его собственника только по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

В целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства в случаях стихийных бедствий, аварий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят (реквизирован) у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков. Собственнику выдается документ о реквизиции.

Особенности земли как уникального объекта природы обуславливают ограничения ее оборотоспособности, предусмотренные гражданским и земельным законодательством. Поэтому, земельные участки могут отчуждаться или иным способом переходить от одного лица к другому только в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Так, ст. 260 ГК устанавливает, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом только при условии, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. В силу объективных причин, собственник при использовании земельного участка должен учитывать природоохранные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных земельных участков, требования закона по их рациональному использованию, права и интересы соседствующих пользователей и т.д.

Ограничения прав на земельные участки подразделяются на общие и специальные. Соблюдение природоохранных, ветеринарных, санитарных и иных правил федерального, регионального или местного характера — ограничения общего характера. Ограничение этажности застройки, сервитуты, резервирование территорий и прочее — ограничения специального характера.

Ограничения прав на землю могут носить временный и постоянный характер.

Передача земли в частную собственность или иную форму владения не лишает государства права устанавливать ограничения в ее использовании в интересах охраны природы, памятников культуры, с целью соблюдения прав и законных интересов третьих лиц, а также в экстремальных ситуациях.

Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение считается принадлежностью данного земельного участка и при отчуждении последнего, следуют судьбе земельного участка и не могут отчуждаться отдельно от него (ст. 56 ЗК).

Исчерпывающие перечни изъятых и ограниченных в обороте земельных участков содержатся в ст. 27 ЗК. В соответствии с ЗК режим ограниченных в обороте земельных участков предполагает невозможность их передачи в частную собственность, однако федеральным законом из этого правила могут быть сделаны исключения.

Тема 7 Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

Рассматривая данную тему, студенту необходимо ориентироваться на ст. 12 Гражданского кодекса РФ, в которой раскрывается содержание способов защиты гражданских прав и гл. 9 Земельного кодекса РФ «Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров».

Особое внимание следует обратить на такие способы защиты земельных прав, как:

- **признание судом недействительным правового акта,**
- **признание судом недействительным ненормативного акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления,**
- **возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников (землепользователей) земельных участков,**
- **признание права на земельный участок в судебном порядке.**

В случаях изъятия земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд, собственникам (землепользователям и землевладельцам) в соответствии со ст. 63 ЗК РФ гарантируется:

- 1) предоставление равноценных земельных участков или (при невозможности) возмещение рыночной стоимости изъятых земельных участков;**
- 2) возмещение стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;**
- 3) возмещение в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.**

Важно также учитывать и тот факт, что теперь в действующем земельном законодательстве не предусмотрен административный порядок рассмотрения земельных споров. Пункт 1 ст. 64 ЗК РФ устанавливает обязательность рассмотрения земельных споров только в судебном порядке, исключая данную категорию споров из юрисдикции органов управления.

Тема 8 Государственное управление использованием и охраной земель

Земельный фонд страны – земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, которая несет ответственность перед обществом за состояние, использование и охрану земель. Анализируя данную тему, студенты должны исходить из тезиса, что в основе государственного управления лежит *принцип устойчивого развития* – предоставление широких полномочий в вопросах осуществления земельной политики субъектам РФ, региональным органам исполнительной власти и органам местного самоуправления.

Управление земельными ресурсами – это урегулированная нормами права деятельность государственных, муниципальных и иных управленческих органов (структур, должностных лиц), призванная обеспечить рациональное использование и охрану земель.

Управление использованием земельного фонда Российской Федерации подразделяется по направлениям и объемам предоставленной компетенции на следующие виды:

– общее – его осуществляют (органы общей компетенции) – Президент РФ, Правительство РФ, правительства субъектов РФ, органы местного самоуправления – оно распространяется на всю территорию РФ (субъекта, муниципального образования) независимо от категорий земель и форм собственности;

– специальное (межведомственное) управление находится в компетенции Министерства природных ресурсов РФ, Федеральной службы земельного кадастра РФ (Росземкадастра), органов санитарно-эпидемиологической службы и архитектурно-градостроительной службы РФ. Они осуществляют свои функции (например, контроля) независимо от ведомственной принадлежности предприятий, организаций, формы и вида собственности на землю;

– отраслевое (ведомственное) управление осуществляют различные министерства и ведомства, в ведении которых находятся земли определенного целевого назначения, например, Министерство связи РФ, Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство путей сообщения РФ, Министерство обороны РФ и др. Они отвечают за организацию рационального землепользования и внутриведомственного контроля за охраной земель. На закрепленных земельных территориях они организуют проведение мероприятий, связанных с рекультивацией и мелиорацией земель, внутриведомственным землеустройством;

– внутриведомственное управление могут осуществлять, например, общее собрание членов сельскохозяйственного производственного кооператива, общее собрание членов садоводческого, огороднического, дачного товарищества, потребительского кооператива, других коммерческих и некоммерческих объединений. В их компетенцию входит ведение внутриведомственного учета, кадастра, мониторинга земель, перераспределение освободившихся земельных участков, решение споров между совладельцами земельных участков, организация мероприятий по охране и рациональному использованию земельных участков и прочие внутриведомственные вопросы;

– общественные организации (объединения), движения, занимающиеся экологической деятельностью на территории РФ, а также международные организации, в том числе специализированные (МАГАТЭ, ФАО, ЮНЕСКО, Международный союз охраны природы, ГРИНПИС) в соответствии с действующим экологическим законодательством вправе: оказывать содействия органам государственного и муниципального управления в охране земельных ресурсов; участвовать в государственной экологиче-

ской экспертизе; создавать общественные экологические фонды и проводить общественную экологическую экспертизу; требовать отмены решений о размещении, строительстве и эксплуатации экологически вредных объектов; требовать предоставления современной экологической информации о качественном состоянии земель; осуществлять общественный контроль за охраной и рациональным использованием земель.

Компетенция субъектов управления земельными ресурсами определена ЗК РФ и целым рядом специальных нормативных актов (например, ФКЗ от 17.12.1997 «О Правительстве РФ», ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ

«Об охране окружающей среды» и т.д.).

Правительство РФ в соответствии с ФЗ от 17.12.1997 «О Правительстве РФ» управляет объектами федеральной собственности, утверждает и реализует федеральные целевые программы обеспечения рационального использования и мелиорации земель, распределяет и перераспределяет земли федеральной собственности, изымает земли для федеральных нужд.

Администрации субъектов РФ определяют основные направления земельной политики в пределах своей территории, использования и охраны земель, изъятие земельных участков для государственных нужд, нормируют использование земель для различных категорий землепользователей, определяют вместе с законодательными органами ставки налогов на землю, осуществляют контроль за использованием и охраной земель.

Органы местного самоуправления осуществляют владение, пользование и распоряжение муниципальной земельной собственностью, регулирует планировку и застройку территорий муниципальных образований, устанавливают нормативы земельных участков, предоставляемых гражданам, определяют порядок использования и охраны муниципальных земель, организуют разработку и занимаются реализацией генеральных планов, проектов застройки и планировки городов и др. населенных пунктов, контролируют использование земель.

РАССМАТРИВАЯ ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СЛЕДУЕТ ОСТАНОВИТЬСЯ НА СЛЕДУЮЩИХ:

- **УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ И ВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА;**
- **РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ;**
- **ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ;**
- **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО МОНИТОРИНГА И ДР.**

ОСОБО СТОИТ ОТМЕТИТЬ, ЧТО ЗНАЧЕНИЕ МНОГИХ ФУНКЦИЙ ПРЕТЕРПЕЛО ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ХОДЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ. ТАК, ЕСЛИ РАНЬШЕ ВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА ОЗНАЧАЛО В ОСНОВНОМ БАЛЛОВУЮ ОЦЕНКУ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЛИ, СЕГОДНЯ – ЭТО ЭКОНОМИЧЕСКАЯ, ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ПОЯВИЛИСЬ И НОВЫЕ ФУНКЦИИ: ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ, ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА.

Деление земель на категории – одна из важнейших функций управления. Порядок отнесения земель к категориям предусмотрен ст. 8 ЗК. Сегодня более актуален вопрос, связанный с определением оснований перевода земель из одной категории в другую. Таким основанием может служить изменение состава земель в связи с разделением на самостоятельные категории имеющихся категорий земель (земли специального назначения в перспективе).

Статья 103 ЗК устанавливает, что использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию (основание – предоставление земель из земель запаса).

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ликвидация последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, естественная деградация земель (опустынивание, засоление, заболачивание) и другие обстоятельства могут стать основанием для перевода земель из одной категории в другую.

Перевод земель из одной категории в другую – это административная процедура, осуществляемая в особом порядке. Действующее законодательство содержит прямой запрет на изменение целевого назначения земель в ходе совершения сделок с землей. Договоры, предметом которых являются земельные участки относятся к документам, в которых указывается категория земель (пп. 2 и 3 ст. 8 ЗК). Наруше-

ние установленного порядка перевода земель из одной категории в другую влечет признание актов о таком переводе недействительными.

Тема 9 Плата за землю и оценка земли

При изучении темы необходимо учитывать, что использование земли в РФ является платным (п. 1 ст. 65 ЗК). В ст. 65 ЗК конкретизируется принцип платности землепользования, установленный п. 7 ст. 1 ЗК в качестве основного из принципов земельного законодательства. Принцип платности использования земли имеет целью *стимулировать* рациональное использование, охрану и освоение земель, повышения плодородия почв, *уменьшить* разницу в социально-экономических условиях хозяйствования в разных регионах, на землях разного качества, *развитие* инфраструктуры в населенных пунктах. Земельное законодательство РФ в качестве форм платы за использование земли предусматривает земельный налог и арендную плату (хотя правовая природа этих платежей различна: арендная плата – результат добровольного соглашения участников договора, налог – обязательный безусловный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей земли, его размер устанавливается компетентными органами, льготы устанавливаются только законом).

Законом установлено, что размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Законом о плате за землю и нормативными правовыми актами по применению этого закона установлены льготы по налогу. От земельного налога полностью освобождаются:

- 1) заповедники, национальные и дендрологические парки, ботанические сады;
- 2) предприятия и граждане, занимающиеся традиционными промыслами в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов, народными художественными промыслами;
- 3) научно-исследовательские учреждения сельскохозяйственного профиля;
- 4) учреждения искусства, образования, здравоохранения и проч.;
- 5) получившие нарушенные (требующие рекультивации) земли для сельскохозяйственных нужд на первые 10 пользования;
- 6) участники ВОВ (ФЗ от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»);
- 7) инвалиды 1 и 2 гр.
- 8) чернобыльцы и пр.;
- 9) ВУЗы;
- 10) впервые образующие фермерские хозяйства на пять лет и другие субъекты землепользования – всего 24 категории.

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

Органы законодательной (представительной) власти субъектов РФ имеют право устанавливать дополнительные льготы по земельному налогу в пределах суммы земельного налога, находящейся в распоряжении соответствующего субъекта РФ.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать льготы по земельному налогу в виде частичного освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки земельного налога для отдельных плательщиков в пределах суммы налога, остающейся в распоряжении соответствующего органа местного самоуправления.

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

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

В случае перехода в течение года права собственности, права пожизненного (наследуемого) владения или права постоянного бессрочного пользования земельными участками от одного плательщика к другому земельный налог исчисляется и предъявляется к уплате прежнему собственнику земли, земле-

владельцу, землепользователю с 1 января текущего года по месяц, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому – с месяца, следующего за месяцем возникновения права на земельный участок.

На земельные участки, обслуживающие жилые дома, нежилые строения и сооружения, перешедшие по наследству, земельный налог уплачивается наследником с момента (времени) открытия наследства. Моментом (временем) открытия наследства считается день смерти наследодателя, при объявлении наследодателя умершим – день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Наследникам, принявшим наследство до наступления срока налогового учета, налог исчисляется с учетом налоговых обязательств наследодателя.

Второй формой платы за использование земли является арендная плата, которая вносится арендаторами (субарендаторами) в соответствии с условиями договора аренды (субаренды).

Если арендуемый земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, размер арендной платы определяется в договоре аренды сторонами самостоятельно, но с учетом обязательных правил, регулирующих порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков ее внесения. В зависимости от того, в чьей собственности находится земельный участок (Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование) – такие правила устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления. Указанные требования не распространяются на земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц (они вправе определять условия договора самостоятельно).

Рыночная стоимость земельных участков устанавливается в соответствии с ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности». За рыночную стоимость объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, когда стороны сделки осведомлены о предмете сделки и действуют разумно и в своих интересах, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Платеж за объект оценки выражается в денежной форме.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели) с другой – заказчики. Основанием проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком (заключается в простой письменной форме).

Итоговая величина стоимости земельного участка может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки прошло не более шести месяцев. При определении рыночной стоимости объектов оценки используются Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, которые были утверждены Постановлением Правительства РФ от 6.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

Для целей налогообложения и иных целей проводится государственная кадастровая оценка земли всех категорий, порядок которой определяется Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (СЗ РФ, 2000, № 16, ст. 1709).

Государственная кадастровая оценка земель проводится органами Росземкадастра для определения кадастровой стоимости земельного участка различного целевого назначения (учитываются сервитуты, иные обременения прав пользователей земельных участков). Оценка основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты такой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр и утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ.

К примеру, оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе оценки земель проводится оценочное зонирование территорий. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, тепловодов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Для установления кадастровой стоимости земельного участка в случае определения его рыночной стоимости эта рыночная стоимость является базовой оценочной величиной, в процентах от которой рассчитывается кадастровая стоимость такого участка. Споры рассматриваются в судебном порядке.

Тема 10 *Ответственность за нарушение земельного законодательства*

Приступая к изучению темы, студент должен определиться с тем, что по общему правилу ответственность за нарушение земельного законодательства может наступать лишь при наличии полного состава правонарушения. Согласно Постановлению пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 14 «О практике применения судами законодательства об ответственности за экологические правонарушения»¹ при рассмотрении дел, связанных с нарушением экологического законодательства, особое значение приобретает установление причинной связи между совершенными деяниями и наступившими вредными последствиями или возникновением угрозы причинения существенного вреда окружающей среде и здоровью людей. Обязательно также подлежит выяснению, не вызваны ли вредные последствия иными факторами, в том числе естественно-природными, и не наступили ли эти последствия вне зависимости от установленного нарушения, а также и то, не совершены ли противоправные деяния в состоянии крайней необходимости (п. 2 Постановления).

В зависимости от характера земельного правонарушения, наличия или отсутствия ущерба, причиненного правонарушением, а также степени общественной опасности к правонарушителю могут применяться меры дисциплинарной, гражданско-правовой, административной, уголовной или специальной – земельно-правовой – ответственности.

Дисциплинарная ответственность может применяться за совершение противоправных проступков работником при исполнении своих трудовых обязанностей. В соответствии со ст. 192 ТК к мерам дисциплинарного воздействия относятся замечание, выговор, увольнение с работы. Дисциплинарные взыскания налагаются администрацией организации, с которой работник состоит в трудовых правоотношениях.

Пункт 1 ст. 75 ЗК устанавливает, что 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.

Право выбора конкретной меры дисциплинарного взыскания из числа предусмотренных законодательством принадлежит администрации. Последняя должна учитывать степень тяжести совершенного проступка, обстоятельства, при которых он совершен, предшествующее поведение работника и др. Применение взыскание за совершение дисциплинарного проступка – право, а не обязанность администрации. Она может, учитывая все обстоятельства дела, не налагать взыскание на работника, совершившего дисциплинарный проступок, а ограничиться беседой с ним или устным замечанием. При наложении дисциплинарных взысканий необходимо соблюдение правил, установленных ст. 193 ТК.

¹ Российская газета. 1998 г. 24 ноября.

Административная ответственность налагается за совершение административных проступков, указанных в КоАП и законах субъектов РФ. За административные правонарушения виновные лица привлекаются к ответственности не в порядке подчиненности, а специально уполномоченными государственными органами (например, органами Росземкадастра, охраны природы, Минздрава, Госстроя России и т.д.) Административная ответственность за нарушение земельного законодательства обычно заключается в наложении штрафа.

В настоящее время в КоАП предусмотрены следующие правонарушения:

- порча земель (ст. 8.6);
- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.7);
- уничтожение специальных, межевых знаков (ст. 7.2);
- самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1);
- самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны санитарной охраны источников водоснабжения (ст. 7.8);
- самовольная переуступка права пользования землей (ст. 7.10);
- незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения (ст. 7.16);
- использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.8);
- нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов (ст. 8.12);
- нарушение должностным лицом установленных законодательством сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении земельных участков или сокрытие информации о наличии свободного земельного участка (ст. 19.9) и др.

Всего порядка 40 составов административных проступков в области землепользования и охраны окружающей среды предусмотрено в действующем КоАП.

Уголовная ответственность наступает только за уголовно наказуемые действия или бездействие, которые признаются таковыми в Уголовном кодексе РФ. Действующий УК содержит гл. 26 «Экологические преступления», ряд статей которой имеют прямое отношение к земельным правонарушениям. Среди них:

- ст. 170 УК – регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра, умышленное занижение размеров платежей за землю;
- ст. 154 УК – порча земли (отравление, загрязнение и 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. 246 УК – нарушение правил охраны окружающей среды при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации промышленных, сельскохозяйственных, научных и иных объектов лицами, ответственными за соблюдение этих правил;
- ст. 247 УК – нарушение правил обращения экологически опасных веществ и отходов;
- ст. 248 УК – нарушение правил безопасности при обращении с микробиологическими либо другими агентами или токсинами;
- ст. 249 УК – нарушение ветеринарных правил и правил борьбы с болезнями и вредителями растений;
- ст. 262 УК – нарушение режима особо охраняемых природных территорий и природных объектов и др.

Уголовным кодексом предусмотрены различные виды наказаний за перечисленные преступления: штрафы до 5000 минимальных окладов лишение права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до пяти лет, исправительные работы на срок до двух лет, ограничение свободы на срок до трех лет; арест до шести месяцев, обязательные работы на срок от 180

В случае причинения имущественного вреда при совершении земельного правонарушения, порядок его возмещения предусматривается гражданским законодательством РФ, а также ЗК РФ. В частности, ст. 57 ЗК предусматривает возмещение в полном объеме, в том числе упущенной выгоды, убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В литературе высказывается мнение о необходимости выделения еще одного вида ответственности за земельные правонарушения, связанные с нецелевым использованием земель или с их использованием способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель. Такой вид ответственности принято называть земельно-правовым. Статьи 45, 46, 54 ЗК устанавливают, что за указанные правонарушения применяется прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком и права аренды земельного участка. Неиспользование земельного участка в течение трех лет в соответствии с его назначением или использование его с нарушением законодательства является основанием для принудительного изъятия земельного участка у собственника в соответствии со статьями 284, 285 и 286 ГК.

Тема 11 *Земли сельскохозяйственного назначения*

При изучении темы следует остановиться особо на понятии правового режима в целом и на особенностях правового режима земель сельскохозяйственного назначения в частности. Сельскохозяйственные земли – это особо ценные земли, которые в первую очередь используются в качестве средства производства и лишь в исключительных случаях как пространственный базис для размещения объектов, связанных с развитием сельского хозяйства (ст. 77 ЗК). В действующем законодательстве РФ оборот таких земель регулируется помимо Земельного кодекса РФ специальным ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Пригодность земель для сельского хозяйства устанавливается на основе данных государственного земельного кадастра или зонирования территории для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений (ст. 12 ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

Сельскохозяйственные угодья в зависимости от их природных свойств и экономической целесообразности использования в целях растениеводства или животноводства подразделяются на следующие виды угодий: *пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, и залежи*. В составе этих угодий выделяют также особо ценные для данного региона продуктивные земли, в том числе опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений. Их перечень устанавливается законодательством субъектов РФ.

Содержание правового режима земель сельскохозяйственного назначения зависит от того, какой характер имеет сельскохозяйственное производство – товарный или для личного потребления. На основании такого подхода выделяются земли крестьянских (фермерских) хозяйств, земли сельскохозяйственных коммерческих организаций и земли, используемые для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и пастьбы скота.

В ст. 78 ЗК определен перечень субъектов, которые в соответствии с действующим законодательством могут использовать сельскохозяйственные земли в целях сельскохозяйственного производства. В этот перечень вошли:

- граждане, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, личное подсобное хозяйство, садоводство, животноводство, огородничество;
- 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, учебно-опытные и прочие подразделения научно-исследовательских организаций и образовательных учреждений 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 профиля.

Деятельность крестьянских (фермерских) хозяйств регулируется Федеральным законом РФ от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Если личное подсобное хозяйство ведется на приусадебном участке или ином участке в населенном пункте, то занимаемая им земля к категории сельскохозяйственных земель не относится. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» регулирует подобную деятельность в городах. Осуществляется она в коллективных формах, там имеются земли общего пользования, остальные участки принадлежат на праве собственности или иных вещных правах гражданам – членам некоммерческих объединений, а также индивидуальным садоводам и огородникам. Дачные участки к сельскохозяйственным землям не относятся.

Самый большой массив сельскохозяйственных земель занимают аграрные коммерческие организации – бывшие колхозы и совхозы преобразованные в АО или ЗАО, ООО, товарищества полные и командитные, производственные кооперативы, государственные и муниципальные производственные предприятия. Этот перечень исчерпывающий, хотя в ЗК указаны и иные формы (которые пока в законодательстве не уточняются). Специальный закон есть только о сельскохозяйственных кооперативах (ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» от 8.12.1995 № 193-ФЗ), остальные формирования действуют в рамках ГК, ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ (закон в редакции 2001 г.), «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8.02.1998 № 14-ФЗ.

В соответствии с ФЗ 1995 г. «О сельскохозяйственной кооперации» сельскохозяйственные потребительские кооперативы создаются для обслуживания сельскохозяйственного производства – выполнения ремонтных, мелиоративных, агрохимических и прочих работ для членов таких кооперативов.

Религиозные организации могут использовать сельскохозяйственные земли для организации подсобных хозяйств (например, в монастырях).

Казачьи общества являются юридическими лицами, им безвозмездно отводятся земли для коллективного землепользования на основе традиционных форм общинного владения землей либо общей собственности участников общества на землю. Размер земельного надела, предоставляемому хуторскому и станичному обществу, определяется исходя из количества его участников в соответствии с установленным порядком, а также взятых ими на себя обязательств по несению государственной службы и необходимости создания запаса земель, обеспечивающего коллективное землепользование при расширении состава общества, выделения земельных участков гражданам, пожелавшим выйти из казачьего общества

(Указ

Президента РФ от 15.06.1992 № 632 «О мерах по реализации Закона РФ «О реабилитации репрессированных народов» в отношении казачества»).

Федеральный закон «О гарантиях прав коренных малочисленных народов РФ» от 30.04.1999 закрепил права лиц, относящихся к малочисленным народам, безвозмездно владеть и пользоваться в местах их традиционного проживания и хозяйственной деятельности землями различных категорий для развития традиционных промыслов. Перечень этих народов утвержден Постановлением Правительства от 30.03.2001, а порядок образования ими общин – ФЗ от 20.07.2000 «Об общих принципах организации общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ». Правовой режим таких территорий регулируется ФЗ от 7.05.2001 «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ».

Установление правового режима земель сельскохозяйственного назначения преследует цели обеспечения почвенного плодородия земель рассматриваемой категории (ФЗ от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»), сохранения количества этих земель, предотвращение уменьшения площадей сельскохозяйственных угодий. К мероприятиям, позволяющим обеспечить сохранение количества и качества сельхозугодий следует отнести мелиорацию земель (ФЗ от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель») и консервацию земель (временное изъятие из хозяйственного оборота для пре-

дотворращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации загрязненных территорий).

Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения основываются на принципах, закрепленных в п. 3 ст. 1 ФЗ от 24.07.2002 № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

- сохранение целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- установление размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта РФ и могут одновременно находиться в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50 % общего количества голосов, приходящихся на акции или вклады (доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц;
- преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органа местного самоуправления на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органа местного самоуправления на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %;
- предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами.

Тема 12 *Земли поселений*

Земли поселений составляют самостоятельную категорию и предназначены для размещения и развития городов, поселков городского типа (рабочих, курортных и дачных поселков) и сельских населенных пунктов. Состав земель поселений неоднородный и подразделяется на несколько видов, что отражает специфику правового режима этих земель. Эти земли отграничиваются от других земель чертой, которая представляет собой внешние границы населенного пункта. Утверждение и изменение черты поселений проводится на основании утвержденной органами власти субъектов РФ градостроительной и землеустроительной документации. Черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральным законом по согласованному представлению законодательных (представительных) органов Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Утверждение и изменений черты городских поселений, входящих в состав закрытых административно-территориальных образований, осуществляется Правительством РФ.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ все поселения РФ подразделяются на городские (города и поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и др.)

Наиболее крупные населенные пункты – города. В зависимости от численности населения города подразделяются на сверхкрупные (численность населения свыше 3 млн. человек), крупнейшие (от 1 до 3 млн. человек), крупные (от 250 тыс. до 1 млн. человек), большие (от 100 тыс. до 250 тыс. человек), средние (от 50 тыс. до 100 тыс. человек), малые города и рабочие поселки (до 50 тыс. человек).

К категории рабочих поселков относятся населенные пункты при заводах, фабриках, шахтах, рудниках, электростанциях и других экономически важных объектах.

Курортными признаются поселки, расположенные в местностях, имеющих лечебное значение.

Дачные поселки это населенные пункты, имеющие основным значением обслуживание городского населения в качестве мест их отдыха.

Все поселения, кроме городов и поселков городского типа, признаются сельскими населенными пунктами. Сельские населенные пункты по численности населения подразделяются на крупные (с численностью населения свыше 5 тыс. человек), большие (от 1 тыс. до 5 тыс. человек), средние (от 200 человек до 1 тыс.) и малые (менее 200 человек).

Поселения, имеющие временное значение и непостоянный состав населения и являющиеся объектами служебного назначения в соответствующей отрасли экономики (железнодорожные будки, дома лесников, бакенщиков, полевые станы и т.п.), а также одиночные дома находятся в ведении муниципальных образований, с которыми указанные поселения связаны в административном, производственном или территориальном отношениях.

Состав земель населенных пунктов неоднородный и подразделяется в соответствии со ст. 85 ЗК на несколько видов:

- 1) жилые зоны;
- 2) общественно-деловые зоны;
- 3) производственные зоны;
- 4) зоны инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационные зоны;
- 6) зоны сельскохозяйственного использования;
- 7) зоны специального назначения;
- 8) зоны военных объектов;
- 9) иные территориальные зоны.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливаются градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования) (п. 2 ст. 85 ЗК РФ).

Наличие различных видов земель населенных пунктов в зависимости от целевого назначения отражает специфику правового режима этих земель, который обладает максимальной сложностью в сравнении с режимами иных категорий земель.

Градостроительное планирование развития территорий и поселений и их застройки осуществляется посредством разработки документации. Основным градостроительным документом, определяющим условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития городских и сельских поселений является генеральный план застройки. В нем отражено зонирование (зоны различного функционального назначения территорий), развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соотношение застроенной и незастроенной территории городского и сельского поселения, территории резерва для развития, а также требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Среди градостроительной документации следует назвать также генеральные схемы расселения на территории Российской Федерации, консолидированные схемы градостроительного планирования, разрабатываемые для территорий двух и более субъектов РФ или частей их территорий (территории экономических и крупных географических районов), территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории (ее частей) субъектов РФ, территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов и сельских округов.

Можно выделить следующие характерные особенности правового режима земель населенных пунктов (поселений).

1 Преимущественное использование этих земель как пространственного базиса для целей застройки, удовлетворения социально-экономических, экологических, санитарно-гигиенических нужд жителей данного населенного пункта (поселения).

2 Компактность, наличие общей (единой по своему земельному массиву) территории, которая ограничивается от земельных категорий городской, поселковой чертой или чертой сельского населенного пункта (т.е. внешней границей соответствующего населенного пункта).

3 Преобладание в составе земель населенных пунктов (поселений) муниципальной собственности. Значительное место занимают и земли, находящиеся в частной собственности. Особенно это характерно для сельских населенных пунктов, средних и малых городов и поселков.

4 Управление землями осуществляют муниципальные органы. Они определяют правовой режим использования и охраны земель, порядок и нормативы предоставления их в пользование, перевод земель из одного вида в другой, осуществляют муниципальный контроль.

Тема 13 Земли промышленности и иного специального назначения

К землям специального назначения относятся земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК).

При рассмотрении темы, необходимо учитывать, что основная функция, которую выполняют земли специального назначения, выражается в их использовании в качестве пространственного операционного базиса, поэтому для объектов промышленности, транспорта, связи и прочих предоставляются в первую очередь несельскохозяйственные земли, самые низкие по кадастровой оценке.

Важной особенностью правового режима земель специального назначения является установление зон с особыми условиями использования земель в целях обеспечения безопасности населения, а также для создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных, оборонных и иных объектов, имеющих повышенную экологическую опасность. К ним относятся: санитарно-защитные зоны вокруг земель промышленности, охранные и защитные зоны вдоль железных и автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, вокруг аэродромов, охранные зоны в виде полос вдоль линий электропередачи и линий связи, зоны с особыми условиями землепользования вокруг оборонных объектов и т.д.

Земельные участки для целей промышленности, транспорта и прочие предоставляются, как правило, соответствующим предприятиям, учреждениям, организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования. В то же время, земельные участки указанной категории могут находиться как в собственности граждан и юридических лиц, так и в собственности федеральной, субъектов РФ и в муниципальной собственности, за исключением земель, изъятых из оборота или ограниченных в обороте согласно ст. 27 ЗК (см. также ст. 4 и 5 ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»).

Взимание платежей за земли специального назначения урегулировано в соответствии с Законом о плате за землю, которым установлено, что налог за расположенные вне населенных пунктов земли специального назначения устанавливается в размере 20 % от средних ставок земельного налога, предусмотренных для поселений с численностью населения до 20 тыс. человек. За земли, занятые полигонами (кроме военных) и аэродромами вне населенных пунктов, налог устанавливается в соответствии со средним размером налога за один гектар земель преобладающего на данной территории сельскохозяйственного или лесохозяйственного использования.

Особенностью правового режима земель данной категории является отсутствие единства и компактности предоставляемых земельных территорий, как во времени, так и в пространстве. При размещении промышленных, оборонных, транспортных предприятий (объектов) земельные территории изымаются у других землепользователей и соответственно предоставляются для специальных целей поэтапно по мере освоения строительства и, как правило, не единым массивом даже в тех случаях, когда речь идет об одном предприятии как юридическом лице. Поскольку, земли этих предприятий или расположенные на них объекты вписываются в иные категории земель (сельскохозяйственного назначения,

земли водного или лесного фонда), то режим их использования и охраны в значительной мере обусловлен правовым режимом земель соответствующей категории и нередко соподчинен ему.

В связи с потенциальной экологической опасностью и возможным отрицательным воздействием хозяйственной и иной деятельности этих предприятий на окружающую природную среду их проектированию предшествует экологическая экспертиза, положительное заключение которой является базовым юридическим основанием для возникновения права пользования землями промышленности и иного специального назначения.

Помимо общих особенностей правового режима использования земель специального назначения, его специфика определяется нормами специального законодательства в зависимости от вида земель рассматриваемой категории.

Порядок использования земель железнодорожного транспорта вместе с земельным законодательством регулируется также ФЗ от 25.08.1995 «О федеральном железнодорожном транспорте» и положениями Министерства путей сообщения РФ.

Порядок и нормативы предоставления земельных участков для размещения портов, причалов морского и внутреннего водного транспорта регулируются специальным водным законодательством и Кодексом внутреннего водного транспорта РФ от 7.03.2001.

Детальное регламентирование деятельности организаций воздушного транспорта и использования ими земельных участков содержится в Воздушном кодексе РФ от 19.03.1997.

Правовые основы и принципы регулирования отношений, возникающих при использовании атомной энергии, установлены ФЗ от 21.11.1995 «Об использовании атомной энергии» (в ред. от 28.03.2002).

Правовой режим наземных объектов космической инфраструктуры установлен Законом РФ от 20.08.1993 «О космической деятельности» (в ред. от 29.11.1996).

Понятие земель связи определено ФЗ 2003 г. «О связи» и ФЗ от 17.07.1999 «О почтовой связи».

Режим использования земель пограничной зоны определяется наряду с Земельным кодексом РФ Законом РФ от 1.04.1993 «О государственной границе РФ».

Правовой режим использования и охраны земель закрытых территорий административно-территориальных образований (ЗАТО) определяется помимо ЗК Законом РФ от 14.07.1992 «О закрытом административно-территориальном образовании» (в ред. от 28.11.1996).

При изучении вопросов правового режима земель, предоставленных для добычи полезных ископаемых, которые также относятся к землям данной категории, необходимо проанализировать Закон РФ от 21.02.1992 «О недрах» (в ред. от 29.05.2000).

Тема 14 Земли особо охраняемых территорий

К землям особо охраняемых территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территории традиционного проживания коренных малочисленных народов РФ, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

При изучении темы студентам следует обратить внимание на разнообразную правовую базу, регулиющую правовой режим особо охраняемых территорий – Земельный кодекс РФ, ФЗ от 17.07.2001 «О разграничении государственной собственности на землю», ФЗ от 7.05.2001 «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ», ФЗ от 14.03.1995 «Об особо охраняемых природных территориях», ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды», ФЗ от 23.02.1995 «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» и др.

Кроме перечисленных правовых актов большое значение имеют специальные нормативные акты, утверждаемые на уровне Правительства РФ, регулирующие правовой режим отдельно взятых природных комплексов:

- Положение о государственных природных заповедниках, утвержденное Постановлением Правительства РСФСР от 18.12.1991 № 48²;
- Положение о национальных природных парках, утвержденное Постановлением Правительства РСФСР от 10.08.1993 № 769³;
- Общее положение о государственных природных заказниках общереспубликанского (федерального) значения в РФ, утвержденное Приказом Минприроды России от 25.01.1993 № 14⁴;
- Положение о памятниках природы федерального значения в РФ, утвержденное Приказом Минприроды России от 25.01.1993 № 15⁵.

Необходимо учитывать, что рассматриваемые земли, как правило, изъяты из хозяйственного оборота или ограничены в обороте в соответствии со ст. 27 ЗК и служат целям сохранения уникальных природных комплексов, усиления их оздоровительных, культурно-эстетических, экологических свойств и экологического воспитания населения. На таких землях запрещается осуществление деятельности не связанной с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренной федеральными законами и законами субъектов РФ.

В составе земель особо охраняемых природных территорий выделяются земельные участки частичного хозяйственного использования (или функциональные зоны), на которых разрешено осуществлять хозяйственную и иную деятельность с соблюдением установленных ограничений.

Земли данной категории являются национальным достоянием (п. 2 ст. 95 ЗК), поэтому на значительную часть земель особо охраняемых природных территорий установлена федеральная собственность. Однако земельный кодекс закрепляет, что данные земли могут находиться также в собственности субъектов РФ и муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам (п. 2 ст. 29 ЗК).

Земельный кодекс в п. 3 ст. 95 устанавливает запрет на изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению.

В Законе об особо охраняемых природных территориях предусматривается необходимость создания охранных зон на участках земли и водного пространства, прилегающих к территориям государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков и памятников природы. На территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов выделяются округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Создание охранных зон осуществляется без изъятия у собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков. Права граждан и юридических лиц на указанные земельные участки сохраняются. Однако особый правовой режим охранных зон требует ограничить права этих лиц на землю (пп. 1, 2 ст. 56 ЗК).

К территориям *государственных природных заповедников* относятся участки земли, водной поверхности и воздушного пространства за ними, где располагаются природные комплексы и объекты (земля, вода, недра, растительный и животный мир), полностью изъяты из хозяйственного использования.

К территориям *природных парков* относятся территории (акватории), которые включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и которые предназначены для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Государственные природные заказники – это территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

Памятники природы – это уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного или искус-

² Собрание постановлений Правительства РСФСР. 1992. № 4. Ст. 25.

³ Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 34. Ст. 3118.

⁴ Официально не опубликовано.

⁵ Официально не опубликовано.

ственного

происхождения. Территориями памятников являются занятые ими территории.

Территориями *дендрологических парков и ботанических садов* являются территории, предназначенные для создания специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также для осуществления научной, учебной и просветительской деятельности.

Территориями *традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ* считаются территории, образованные для ведения традиционного природопользования и традиционного образа жизни указанными народами. К таковым относятся народы, проживающие в районах Севера, Сибири и Дальнего Востока на территориях традиционного расселения своих предков, сохраняющие традиционный образ жизни, хозяйство и промыслы, насчитывающие менее 50 тыс. человек и осознающими себя этническими общностями.

Лечебно-оздоровительные местности и курорты предназначены для лечения, профилактики заболеваний и отдыха. Основным целевым назначением этих земель выступает оздоровительное и рекреационное назначение. Общим признаком земель лечебно-оздоровительных местностей и земель курортов являются располагающиеся на них природные лечебные ресурсы. К природным лечебным ресурсам относятся минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат и другие природные объекты и условия, используемые для лечения, профилактики заболеваний и организации отдыха. Лечебные свойства природных объектов и условий устанавливаются на основании научных исследований, многолетней практики и утверждаются Министерством здравоохранения РФ. Лечебные природные ресурсы являются государственной собственностью и передаются физическим и юридическим лицам только в пользование и только в лечебных целях.

К землям *природоохранного назначения* относятся земли водоохраных зон рек и водоемов, запретных и нерестоохранных полос, лесов, выполняющих защитные функции, противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений, а также иные земли, выполняющие природоохранные функции.

Земли рекреационного назначения предназначены для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

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

Земли историко-культурного назначения используются только в соответствии с их целевым назначением.

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

На собственников, владельцев, пользователей и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной, лесоустроительной и градоустроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

Тема 15 *Земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса*

При изучении данной темы студенты должны четко представлять, что земли лесного и водного фондов являются самостоятельными категориями земель и регулируются помимо ЗК РФ, Лесным кодексом РФ и Водным кодексом РФ соответственно. Студенты должны определить порядок использования указанных земель, их функциональное назначение и состав.

В соответствии с действующим земельным законодательством (ст. 101 ЗК) к землям лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не

покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие, а также земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

Лесные земли призваны выполнять функцию пространственно-территориального базиса лесного хозяйства. Земли лесов первой группы выполняют водоохранные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные природоохранные функции. Земли лесов второй группы выполняют защитные, санитарно-оздоровительные и (частично) эксплуатационную (производственно-экономическую) функции. Земли лесов третьей группы имеют, прежде всего, производственно-экономическое назначение. Режим использования земель лесного фонда определяется в зависимости от групп лесов (принадлежности лесов к первой, второй или третьей группе).

Специфической особенностью земель лесного фонда является то, что в пределах лесного фонда гражданам и юридическим лицам предоставляются не земельные участки, а участки лесного фонда, границы которых должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и указаны в планово-картографических материалах (лесных картах).

К участкам лесного фонда и правам пользования ими применяются положения гражданского законодательства об объектах гражданских прав, а также положения земельного законодательства о земельных участках, если иное не установлено Лесным кодексом РФ.

В соответствии со ст. 102 ЗК в состав земель водного фонда входят земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и объектов. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

Земли водного фонда, обладая неоднородным составом и структурой, имеют единый правовой режим, который находится в прямой зависимости от режима использования и охраны водных объектов. Земли водного фонда предназначены для организации рационального использования, восстановления и охраны водных ресурсов.

В соответствии с водным законодательством подавляющая часть водных объектов находится в государственной собственности. В частную собственность допускается передавать небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Водные объекты используются комплексно, т.е. одновременно для многих целей и многими субъектами.

В целях охраны водных объектов, являющихся источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны. Правовой режим зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения регулируется Постановлением Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР от 17.05.1937 «О санитарной охране водопроводов и источников водоснабжения» (действует в части, не противоречащей Конституции РФ, Федеральным законам и иным правовым актам РФ).

Земли водного фонда используются и охраняются в соответствии с требованиями водного законодательства РФ. Вместе с тем ряд вопросов, касающихся земель водного фонда, регулируется ЗК. Например, вопросы целевого использования земель водного фонда, управления собственностью и некоторые другие, которые не отражены в водном законодательстве либо не имеют отношения к режиму использования и охраны водных объектов.

Земли запаса в соответствии со ст. 103 ЗК – это площади, не предоставленные в собственность, владение, пользование и в аренду (за исключением земель фонда перераспределения, которые формируются в соответствии со ст. 80 ЗК).

Земли запаса служат резервом для удовлетворения нужд сельскохозяйственных предприятий, местом размещения промышленных объектов, сенокосных угодий и пастбищ, коллективных садов и огородов, пополнения категорий земель, используются для целей отгонного

животноводства. Основное местоположение земель запаса – территории Сибири, Дальнего Востока, районы Крайнего Севера.

ТЕМАТИКА СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

ТЕМА 1 ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА

Цель занятия: изучение особенностей предмета и методов правового регулирования земельного права.

Вопросы для обсуждения

- 1 Предмет и методы земельного права.
- 2 Земля – как объект правового регулирования.
- 3 Современная концепция земельного права.
- 4 Принципы земельного права.
- 5 Система земельного права.
- 6 Соотношение земельного права с другими отраслями права.
- 7 Характеристика земельного законодательства Тамбовской области.

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ГД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 3 **Закон Тамбовской области «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области» № 101-З от 18.03.1997 (в ред. от 23.12.2003) // Тамбовская жизнь. 2004. 10 января.**

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

- 1 Актуальные проблемы охраны окружающей среды в Российской Федерации: Материалы науч.-практ. конф. // Государство и право. 2004. № 4.
- 2 Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1.
- 3 Быстров Г.Е., Сыроедов Н.А., Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденция развития // Государство и право. 1999. № 7.
- 4 Голинчиков А.К., Лукина Е.Н. Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 1999. № 2.
- 5 Галиновская Е.И. Вопросы систематизации земельного законодательства // Журнал российского права. 2001. № 7. С. 54
- 6 Голинчиков А.К., Козырь О.М. Концепция федеральных законов о земле // Государство и право. 1999. № 7. С. 34.
- 7 Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. 1996. № 2.
- 8 Миняев А.О., Хаустов Д.В. Проблемы экологического и земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 2001. № 6.
- 9 Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 2.
- 10 Сыроедов Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право. 2003. № 8.
- 11 Проблемы применения нового Земельного кодекса России: Обзор материалов науч.-практ. конф. // Журнал российского права. 2002. № 10.
- 12 Харьков В.Н. Рациональное использование земельных ресурсов: понятие и правовое регулирование // Государство и право. 2000. № 9.

Задачи

1) По решению местной администрации был выделен земельный участок для строительства зоопарка. Население микрорайона добилось проведения научной экспертизы, выводы которой оказались отрицательными. Тем не менее, строительство зоопарка началось. Общество охраны природы по просьбе местного населения предъявило в арбитражный суд иск, в котором, опираясь на заключение научной экспертизы, просило отменить решение администрации о строительстве зоопарка.

Какие принципы земельного права нарушены?

2) Из-за несовершенства очистных сооружений цементный завод загрязняет территорию прилегающего населенного пункта. Какие меры должны быть приняты? Какой принцип земельного права нарушен?

3) В ходе проверки работники Комитета по земельным ресурсам и землеустройству установили, что некоторые фермеры используют предоставленные участки не по назначению.

Какие принципы земельного права нарушены?

ТЕМА 2 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Цель занятия: анализ юридически значимых фактов, являющихся основанием для возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Вопросы для обсуждения

- 1 Основания возникновения прав на землю.
- 2 Порядок предоставления земель в собственность, владение, пользование, аренду.
- 3 Документы, удостоверяющие право на землю.

- 4 Прекращение права на землю.
- 5 Порядок изъятия земель для государственных и муниципальных нужд.

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ГД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса» от 25.10.2001 № 137-ФЗ // Российская газета. 2001. 30 октября.
- 4 Гражданский кодекс Российской Федерации. Официальный текст по состоянию на 1.03.2002. М.: «ГД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 5 **ФЗ «О РАЗГРАНИЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ» ОТ 17.07.2001 № 101-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 30. СТ. 3060.**
- 6 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 8.08.2001 № 128-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 33. Ст. 3430.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

- 1 Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1.
- 2 Волков Т.А. Вопросы приобретения прав собственности на землю по давности владения // Вестник Московского университета. Сер. 11: Право. 2000. № 1.
- 3 Гражданское право. Учебник для вузов. Ч. 1. Изд. 5-е, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2002.
- 4 Зевайкина А. Иски о признании права собственности // Российская юстиция. 2001. № 8.
- 5 Зинченко С. Галлов В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства // Хозяйство и право. 2004. № 2.
- 6 Копылов А.В. Вещные права на землю. М.: «Статут», 2000.
- 7 Крассов О.И. Право частной собственности на землю. М., 2000.
- 8 Крассов О.И. Конституционные основы изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности // Экологическое право на рубеже XXI века: Сб. науч. ст. / Под ред. проф. А.К. Голиченкова. М., 2000.
- 9 Кармин А.Б. Регистрация прав на недвижимость // Адвокат. 2001. № 9.
- 10 Назилкина О.В. Виды прав на землю и основания их возникновения // Государство и право. 1999. № 8.
- 11 Проблемы применения нового Земельного кодекса России: Обзор материалов науч.-практ. конф. // Журнал российского права. 2002. № 10.
- 12 Харьков В. Правовое регулирование земельных сервитутов в гражданском и земельном законодательстве // Хозяйство и право. 2000.

Задачи

- 1) Могут ли несколько членов одной семьи быть владельцами разных земельных участков? Есть ли на сей счет какие-либо ограничения в законе?

2) Каким образом осуществляется практический контроль за правильным использованием сельскохозяйственных угодий? Каков экономический механизм воздействия на тех, кто использует землю не по назначению, допускает ухудшение угодий, не соблюдает экологические требования к деятельности на этих участках?

3) Каковы основания и порядок изъятия земель для государственных и муниципальных нужд? Составьте исковое заявление в суд.

4) В 1993 г. при приватизации земельного участка родителям выдали свидетельство о праве собственности на землю 12 соток. В 1996 г. при принятии детьми наследства фактически оказалось 10 соток. Что должен посоветовать юрист в такой ситуации?

5) Гражданину принадлежит часть дома и земля, другая половина – его родной тете. Вот уже 3,5 года тетка не приезжает, живет за пределами РФ и не платит никаких налогов. Может ли гражданин рассчитывать на половину дома и земли? Можно ли их выкупить у государства?

ТЕМА 3 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ

Цель занятия: изучение принципов, функций и видов государственного управления земельным фондом.

Вопросы для обсуждения

- 1 Общая характеристика принципов и функций управления земельными ресурсами в Российской Федерации.
- 2 Органы, осуществляющие управление земельными ресурсами.
- 3 Содержание управления земельными ресурсами:
 - 3.1 Государственный земельный кадастр.
 - 3.2 Мониторинг земель.
 - 3.3 Землеустройство и землеустроительный процесс.
 - 3.4 Контроль за рациональным использованием земель: понятие и виды.

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ГД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 3 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7.05.1998 №73-ФЗ (в ред. от 30.12.2001) // СЗ РФ. 1998. № 19. Ст. 2069; 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 2; 2003. № 2. Ст. 167.
- 4 ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 2.01.2000 № 28-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.
- 5 ФЗ «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.
- 6 Положение о Федеральной службе земельного кадастра Российской Федерации, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 11.01.2001 № 22 // СЗ РФ. 2001. № 3. Ст. 251.
- 7 Положение об осуществлении государственного мониторинга земель, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.11.2002 № 846 // СЗ РФ. 2002. № 49. Ст. 4882.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

- 1 Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1.
- 2 Актуальные проблемы охраны окружающей среды в Российской Федерации: Материалы науч.-практ. конф. // Государство и право. 2004. № 4.
- 3 Бринчук М.М. Правовой механизм подготовки и принятия экологически значимых решений // Государство и право. 2000. № 9.
- 4 Гаврилук М. Указание категории земель и разрешенного использования в документах государственного земельного кадастра // Право и экономика. 2004. № 3.
- 5 Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав. // Российская юстиция. 2002. № 10.
- 6 Ларионов Г.А. Новое в законодательстве о государственном контроле за использованием земель // Законодательство и экономика. 1999. № 15 – 16.
- 7 Ларионов Г.А. Общественный экологический контроль // Государство и право. 1996. № 2.

ЗАДАЧИ

- 1) В ходе проверки работниками Комитета по земельным ресурсам и землеустройству установили, что некоторые фермеры используют предоставленные им земельные участки неэффективно. Как должен поступить Комитет по земельным ресурсам и землеустройству?
- 2) Директор государственного заповедника разрешил местным жителям сенокошение в пределах заповедника. Инспектор по охране и использованию земель комитета по земельным ресурсам и землеустройству наложил штраф на директора заповедника. Являются ли действия директора заповедника противоправными? Действовал ли инспектор в пределах своих полномочий?

ТЕМА 4 РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Цель занятия: определение сущности принципа платности землепользования в Российской Федерации.

Вопросы для обсуждения

- 1 Плата за землю – условия ее рационального использования.
- 2 Объекты и субъекты налогообложения.
- 3 Земельный налог.
- 4 Арендная плата за землю.
- 5 Нормативная цена земли.
- 6 Кадастровая стоимость и оценка земли.

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Официальный текст по состоянию на 1.03.2002. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 4 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ (в ред. от 21.03.2002) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813; 2002. № 4; 2003. № 2. Ст. 167; № 9. Ст. 805.
- 5 Закон РФ «О плате за землю» от 11.10.1991 № 1738-1 (в ред. от 29.12.1998) // Ведомости Российской Федерации. 1991. № 44. Ст. 1424; 1992. № 10, Ст. 469; № 34. Ст. 1976; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1860; 1995. № 35. Ст. 3503; 1996. № 1. Ст. 4; 1997. № 26. Ст. 2594, № 47. Ст. 5342; 1998. № 1. Ст. 5, № 30. Ст. 3613, № 31. Ст. 3810; 1999. № 1. Ст. 1; 2002. № 30. Ст. 3027, 3033.

6 Правила государственной кадастровой оценки земель, утверждены Постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 № 316 // СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1709.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

- 1 Ялбулганов А.А. Плата за землю: механизм правового регулирования // Юристъ. 2003. № 12. С. 18 – 21.
- 2 Левакова И.В. Проблемы применения нового Земельного кодекса России // Журнал российского права. 2002. № 10.

Задачи

- 1) При подаче иска в суд на раздел садового домика и садового участка необходимо указать стоимость иска. Как оценивается стоимость строений на участке и сам земельный участок?
- 2) Индивидуальный предприниматель по разрешению установил киоск для торговли на земле аэропорта. Земля находится в пользовании аэропорта. Вправе ли аэропорт взимать плату за землю под киоск?
- 3) Чем дачный участок отличается от садового? Чем вызвана разница в размере налога между этими участками?

Тема 5 Защита земельных права и разрешение земельных споров

Цель занятия: изучение правовых форм и способов защиты прав субъектов земельных правоотношений и разрешение споров между ними.

Вопросы для обсуждения

- 1 Способы защиты прав на землю: общая характеристика.
- 2 Признание права на земельный участок.
- 3 Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок.
- 4 **Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.**
- 5 **Возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников (землепользователей) земельных участков,**
- 6 Порядок разрешения земельных споров.

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Официальный текст по состоянию на 1.03.2002. М.: «ГД ЭЛИТ-2000». 2002.

4 Арбитражно-процессуальный кодекс от 24.07.2002 № 96-ФЗ. М.: «ЭКМОС», 2002.

5 ФЗ «Об исполнительном производстве» от 21.07.1997 № 119-ФЗ (в ред. от 30.07.2001) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3591; 2001. № 32. Ст. 3412.

Основная литература

1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.

2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2002.

3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

1 Волков Т.А. Вопросы приобретения прав собственности на землю по давности владения // Вестник Московского университета. Сер. 11: Право. 2000. № 1

2 Земельные споры: Сб. документов / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 1999.

3 Дикуар В.М. Земельные споры и разрешение их по законодательству Российской Федерации // Право и экономика. 1995. № 17 – 18.

4 Зевайкина А. Иски о признании права собственности // Российская юстиция. 2001. № 8.

5 Крассов О.И. Конституционные основы изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности // Экологическое право на рубеже XXI века: Сб. науч. ст. / Под ред. проф. А.К. Голиченкова. М., 2000.

6 Романов В.И. Судебное рассмотрение земельных споров // Журнал российского права. 2002. № 11. С. 65 – 70.

7 Проблемы применения нового Земельного кодекса России: Обзор материалов науч.-практ. конф. // Журнал российского права. 2002. № 10.

ЗАДАЧИ

1) Общество с ограниченной ответственностью «Эрго» обратилось в Смоленский областной арбитражный суд с иском о признании недействительным постановление мэра г. Смоленска об изъятии земельного участка ООО «Эрго» по проспекту Гагарина. Право ООО «Эрго» на бессрочное пользование участком земли размером 1,99 га удостоверено государственным актом от 1.07.1999.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

2) При подаче заявления в суд на раздел садового домика и садового участка необходимо указать стоимость иска. Как оценивается стоимость строений на участке и сам земельный участок? Можно ли при положительном решении вопроса требовать раздела участка, если он равен 6 соткам?

3) Как должна быть поделена земля, прилегающая к спорному дому, если один человек прописан в нем и имеет по завещанию 20 долей, а другой не прописан и по завещанию ему оставлено 80 долей?

ТЕМА 6 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Цель занятия: определение состава земельного правонарушения и мер ответственности, за нарушение норм земельного права.

Вопросы для обсуждения

1 Понятие и состав земельных правонарушений.

2 Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.

3 Уголовная ответственность за нарушение норм земельного права.

- 4 Гражданско-правовая ответственность за нарушение норм земельного права.
- 5 Земельно-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Официальный текст по состоянию на 1.03.2002. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 4 Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.
- 5 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1. Ст. 1.
- 6 Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (в ред. от 25.07.2002) // СЗ РФ. 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 3, № 30. Ст. 3014, Ст. 3033; 2003. № 27. Ст. 2700.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2002.
- 3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

- 1 Анисимова А.П. Земельно-правовая ответственность за нарушение правового режима земель поселений // Журнал российского права. 2004. № 2.
- 2 Сидоренко А.Ю. Ответственность за нарушения земельного правопорядка: история развития Российского законодательства (От «Русской Правды» до 1917 г.) // Государство и право. 2000. № 11.

З А Д А Ч И

1) Хабаровский областной комитет по охране окружающей природной среды и природных ресурсов предъявил иск к локомотивному депо о взыскании 18 352 957 р. (с учетом загрязнения водоема) за разлив нефтепродуктов. В результате чего была сильно загрязнена местность близлежащих сельхозугодий на площади 125 000 м². Ущерб по подсчетам истца, согласно методике составил именно указанную сумму. В арбитражный суд ответчик 10 мая 2003 г. предъявил документы о том, что он ликвидировал загрязнения добровольно, очистил землю. Суд на этом основании принял решение об отказе в иске. Природоохранный комитет обжаловал решение и доказал, что такие действия ответчик может проводить по согласованию с комитетом, и кроме того, земля осталась загрязненной с повышением ПДК.

Какое решение должен принять суд по жалобе? Какая юридическая ответственность установлена за порчу земли? Что такое порча земли как правонарушение?

2) Из-за несовершенства очистных сооружений цементный завод загрязняет территорию прилегающего населенного пункта. Какие меры должны быть приняты? Кто осуществляет экологический контроль?

3) Горнодобывающее предприятие нарушило правило охраны и использования недр, повлекшее причинение значительного ущерба. Какую ответственность понесут виновные за деяние? Дайте правовую квалификацию.

Тема 7 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для обсуждения

- 1 Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
- 2 Особенности правового режима сельскохозяйственных земель и порядок их предоставления.
- 3 Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения, их права и обязанности.
- 4 Основания прекращения прав на использование земель сельскохозяйственного назначения.

Нормативные правовые акты

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 2 **ФЗ «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 25.10.2001 № 137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.**
- 3 **ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 2.01.2000 № 28-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.**
- 4 **ФЗ «ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» ОТ 24.07.2002 № 101-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018, Ст. 3027, Ст. 3033.**
- 5 **ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 8.08.2001 № 128-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 33. Ст. 3430.**
- 6 **ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801; 2000. № 48. Ст. 4632.**
- 7 **ФЗ «О мелиорации земель» от 10 января 1996 № 4-ФЗ // СЗРФ. 1996. № 3. Ст. 142.**
- 8 **ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2002 № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 24. Ст. 2249.**
- 9 **ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» от 8.12.1995 № 193-ФЗ (с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1995. № 50. Ст. 4870; 1997. 320. Ст. 1120; 1999. № 8. Ст. 973.**

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2003.
- 3 Иконицкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

Дополнительная литература

- 1 Андреев Ю. Правовой статус крестьянских (фермерских) хозяйств // Законность. 1997. № 8.
- 2 Аратский Д.Б. Пояснение избранных мест Земельного кодекса // Российская газета. 2001.
- 3 Арсюхин Е. В сотках и латифундиях // Российская газета. 2002. № 75 (1516). С. 3.
- 4 Быстров Г.Е. Право частной собственности на землю в России и создание новых предпринимательских структур в сельском хозяйстве // Государство и право. 1997. № 6. С. 60 – 69.
- 5 Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М., 2002.
- 6 Быстров Г.Е. Залог сельскохозяйственных земель // Государство и право. 1999. № 5.
- 7 Галиновская Г. Российское законодательство о землях сельскохозяйственного назначения // Законодательство и экономика. 2000. № 12.
- 8 Герасин С.И. Правовая база реформирования земельных отношений в сельском хозяйстве: обзор региональных законодательных актов // Государство и право. 1998. № 12.

9 Земля и право. Пособие для российских землевладельцев / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: ИН-ФА-М-НОРМА, 1997. .

10 Кресникова Н.И. Земельный кодекс без политики // Российская газета. 2001.

11 Миняев А.О., Хаустов Д.В. Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 2001. № 6.

12 **Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель: материалы «круглого стола» // Государство и право. 1998. № 5. С. 25 – 44.**

13 Сарьян Е.Р. Государственная регистрация прав на земли сельхозназначения и сделок с ними // Бюллетень Минюста РФ. 2000. № 11. С. 78 – 82.

14 Феничева Е. Правовой режим личных подсобных хозяйств // Законодательство и экономика. 2000. № 12. С. 36 – 38.

15 Черноморец А.Е. Правовой режим земельной доли // Государство и право. 1999. № 12. С. 38 – 46.

16 Чмыхало Е.Ю. Правовая охрана сельскохозяйственных угодий // Журнал российского права. 2000. № 8. С. 59 – 66.

ЗАДАЧИ

1) Гражданин Петров А.О., уволенный по сокращению штатов с должности механика механического завода, хотел приобрести участок для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, но его заявление не стали рассматривать в районной администрации, так, как свободной земли в районе нет. Права ли администрация района? Куда можно обратиться с жалобой на местную администрацию?

2) В какой суд может глава крестьянского (фермерского) хозяйства, если он не имеет статус юридического факультета?

3) Каким образом подтверждается трудовой стаж главы крестьянского (фермерского) хозяйства и его членов?

4) В связи с реорганизацией совхоза гражданина Алексеев получил надел земли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Имеет ли право гражданина Алексеев оформить дарственную своему родному брату на часть земли?

5) Гражданин Иванов А.Г. обратился в местную администрацию о предоставлении ему земельного участка размером 80 га для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Администрация отказала в предоставлении, ссылаясь на отсутствие свободных земель.

В своем повторном заявлении Иванов А.Г. указал, что в пределах района имеются никем неиспользуемые земли.

Что такое земли запаса? Какие органы решают данный спор?

Тема 8 Правовой режим земель поселений

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель поселений.

Вопросы для обсуждения

- 1 Понятие и состав земель поселений.
- 2 Особенности правового режима земель населенных пунктов.
- 3 Основания возникновения права собственности на земли городов и других населенных пунктов.
- 4 Порядок предоставления и изъятия земель в городах и других населенных пунктах.
- 5 Управление землями городов и других населенных пунктов. Учет и кадастровая оценка земель. Планирование использования земель в черте населенных пунктов.

Нормативные правовые акты

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.

2 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7.05.1998 № 73-ФЗ (в ред. от 30.12.2001) // СЗ РФ. 1998. № 19. Ст. 2069; 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 2; 2003. № 2. Ст. 167.

3 Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 (в ред. от 25.07.02) // Ведомости РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883; 1985. № 4. Ст. 117; СЗРФ. 1995. № 5. Ст. 346, № 35. Ст. 3503; 1998. № 13. Ст. 1467; 2001. № 17. Ст. 1647; 2002. № 30. Ст. 3303; № 52. Ст. 5135; 2003. № 1. Ст. 2.

4 ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 2.01.2000 № 28-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.

5 ФЗ «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

6 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 8.08.2001 № 128-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 33. Ст. 3430.

7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 № 122-ФЗ (с изм. и доп. от 5.03.2001, 12.04.2001) // СЗ РФ. 1997г. № 30. Ст. 3594; 2001. № 11. Ст. 997; 2001. № 6. Ст. 1533; 2003. 324. Ст. 2244.

Основная литература

1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.

2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2002.

3 Иконичкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1 Анисимов А.П. Земельно-правовая ответственность за нарушение правового режима земель поселений // Журнал российского права. 2004. № 2.

ЗАДАЧИ

1) Какой правоустанавливающий документ кроме плана участка необходимо для приватизации земельного участка в городе?

2) Каким документом регулируется порядок установления границ землепользования в городах?

3) Гражданин приватизировал 1/2 ведомственного дома, к которому примыкает земельный участок 32 сотки. На приеме у юриста гражданин интересуется, имеет ли он право получить в собственность 12 соток, а оставшееся 20 соток закрепить в пожизненно наследуемое владение? Каков должен быть ответ гражданину?

4) Как должна быть поделена земля, прилегающая к спорному дому, если один человек прописан в нем и имеет право по завещанию 20 долей, а другой не прописан, и по завещанию ему оставлено 80 долей?

Тема 9 *Правовой режим земель промышленности, транспорта и иного специального назначения*

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Вопросы для обсуждения

- 1 Общая характеристика земель специального назначения.
- 2 Правовой режим земель промышленных предприятий, порядок их предоставления и изъятия.
- 3 Правовой режим земель транспорта. Виды земель, используемых транспортом, порядок их предоставления и изъятия.
- 4 Правовой режим земель, занятых средствами связи и электропередачи.
- 5 Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны, органов внутренних дел и государственной безопасности.
- 6 Правовой режим земель закрытых административно-территориальных образований, а также иных зон, устанавливаемых в целях обеспечения безопасности населения и интересов сохранения государственной тайны.

НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 2 **ФЗ «О РАЗГРАНИЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ» ОТ 17.07.2001. № 101-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 30. Ст. 3060.**
- 3 ФЗ «О связи» от 16.02.2003 № 15-ФЗ // СЗ РФ. 2003. № 28. Ст. 2895.
- 4 Закон РФ «О плате за землю» от 11.10.1991 № 1738-1 (в ред. от 29.12.1998 // Ведомости Российской Федерации. 1991. № 44. Ст. 1424; 1992. № 10, Ст. 469; № 34. Ст. 1976; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1860; 1995. № 35. Ст. 3503; 1996. № 1. Ст. 4; 1997. № 26. Ст. 2594, № 47. Ст. 5342; 1998. № 1. Ст. 5, № 30. Ст. 3613, № 31. Ст. 3810; 1999. № 1. Ст. 1; 2002. № 30. Ст. 3027, 3033.
- 5 Закон РФ «О государственной границе Российской Федерации» от 1.04.1993 № 4730-1 (в ред. от 30.12.2001) // Ведомости Российской Федерации. 1993. № 7. Ст. 594; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1861; 1996. № 50. Ст. 5610; 1997. № 29. Ст. 3507; 1998. № 31. Ст. 3805, Ст. 3831; 1999. № 23. Ст. 2808; 2000. № 3341. Ст. 3341, Ст. 4537; 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 2.
- 6 ФЗ «О погребении и похоронном деле» от 12.01.1996 № 8-ФЗ (в ред. от 25.07.2002) // СЗРФ. 1996. № 3. Ст. 146; 1997. № 26. Ст. 2952; 1998. № 30. Ст. 3613; 2000. № 33. Ст. 3348; 2001. № 23. Ст. 2282; 2002. № 30. Ст. 3033.
- 7 ФЗ «Об органах Федеральной службы безопасности в Российской Федерации» от 3.04.1995 № 40-ФЗ. (в ред. от 25.07.2002) // СЗРФ. 1995. № 15. Ст. 1269.; 2000. № 1 (Ч. 1). Ст. 9, № 46. Ст. 4537; 2002. № 19. Ст. 1794, № 30. Ст. 3033.
- 8 Закон РФ «О закрытом административно-территориальном образовании» от 14.07.1992 № 3297-1 (в ред. от 2.04.1999) // Ведомости РФ. 1992. № 33. Ст. 1915; СЗРФ. 1996. № 49. Ст. 5503; 1998. № 31. Ст. 3822; 1999. № 14. Ст. 1665.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 2 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2002.
- 3 Иконичкая И.А. Земельное право России: Учебник для вузов. М., 2002.

ЗАДАЧИ

- 1) Предприятие при разработке месторождений огнеупорных глин выбрасывало в отвалы фосфориты, формовочные и стекольные пески. Допустимо ли такое использование природных ресурсов? Сделайте ссылки на нормативно-правовые акты.

2) Решением местной администрации строительному управлению был предоставлен во временное пользование земельный участок для добычи песка. Строительное управление не приняло мер по сохранению плодородного слоя почвы, за что было оштрафовано. Правильно ли был взыскан штраф? Что должно было предпринять строительное управление до того, как приступить к добыче песка?

3) Из-за несовершенства очистных сооружений цементный завод загрязняет территорию прилегающего населенного пункта. Какие меры должны быть приняты? Кто осуществляет экологический контроль?

4) Горнодобывающее предприятие нарушило правило охраны и использования недр, повлекшее причинение значительного ущерба. Какую ответственность понесут виновные за деяние? Дайте правовую квалификацию.

5) Как следует квалифицировать загрязнение воздуха рабочей зоны производственных помещений вредными для здоровья людей веществами выше предельных концентраций: как нарушение правил охраны окружающей среды или как нарушение правил охраны труда?

Тема 10 Правовой режим земель лесного фонда

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель лесного фонда.

Вопросы для обсуждения

- 1 Понятие леса и земель лесного фонда. Правовой режим земель лесного фонда.
- 2 Субъекты права собственности на леса, права владения, пользования лесом, права аренды земель лесного фонда.
- 3 Управление лесами и землями лесного фонда.
- 4 Право лесопользования и его виды.
- 5 Государственный контроль за использованием и охраной лесов и земель лесного фонда.
- 6 Ответственность за нарушение законодательства об использовании и охране лесов и земель лесного фонда. Возмещение вреда, причиненного нарушением лесного законодательства.

Нормативные правовые акты

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 2 Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.1997 № 22-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 5. Ст. 610; 2003. № 50. Ст. 4857.
- 3 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 8.08.2001 № 128-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 33. Ст. 3430.
- 4 ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133.
- 5 ФЗ «О животном мире» от 24.04.1995 № 52-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 17. Ст. 1462; 2003. № 46. Ст. 4444.
- 6 Положение о государственной лесной охране Российской Федерации (утверждено Постановлением Правительства РФ от 27.07.1998 № 850) // СЗ РФ. 1998. № 32. Ст. 3896.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М., 2002.
- 2 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 3 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2002.

Дополнительная литература

1 Сиваков Д.О. О правовом регулировании водно-земельных отношений // Журнал российского права. 2002. № 1.

2 Актуальные проблемы охраны окружающей среды в Российской Федерации: Материалы науч.-практ. конф. // Государство и право. 2004. № 4.

3 Голинचेков А.К., Лукина Е.Н. Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 1999. № 2.

4 Миняев А.О., Хаустов Д.В. Проблемы экологического и земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 2001. № 6.

ЗАДАЧИ

1) Имеет ли право сельхозпредприятие своими силами вырубить кустарники и мелкие деревья, выросшие с защитной лесополосы, затеняющие пашню и мешающие обработке сельхозугодий?

2) На какой срок должен выдаваться лесорубочный билет, ордер и лесной билет?

3) Должен ли гражданин (предприниматель), выращивающий на собственном участке елки с целью новогодней продажи, получать лесорубочный билет?

4) Нужно ли оплачивать гражданам подати за сбор лекарственных растений на территории леса?

5) Гражданин получил в собственность земельный участок, может ли он вырубить находящееся на нем зеленые насаждения (лес)?

Тема 11 Правовой режим земель водного фонда и земель запаса

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель водного фонда и земель запаса.

Вопросы для обсуждения

- 1 Понятие и состав водного фонда и земель водного фонда.
- 2 Основания возникновения и прекращения права водопользования и права на земли, занятые водами.
- 3 Право водопользования и его виды.
- 4 Права и обязанности водопользователей и пользователей землями водного фонда.
- 5 Ответственность за нарушение законодательства об использовании и охране вод и земель водного фонда. Возмещение вреда, причиненного нарушением водного законодательства.
- 6 Правовой режим земель запаса.

Нормативные правовые акты

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. М.: «ТД ЭЛИТ-2000», 2002.
- 2 Водный кодекс Российской Федерации от 16.11.1995 № 167-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 47. Ст. 4471; 2003. № 27. Ст. 2700.
- 3 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 8.08.2001 № 128-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 33. Ст. 3430.
- 4 ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133.
- 5 ФЗ «О животном мире» от 24.04.1995 № 52-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 17. Ст. 1462; 2003. № 46. Ст. 4444.

Основная литература

- 1 Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М., 2002.
- 2 Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для вузов. М.: «НОРМА», 2002.
- 3 Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для вузов. М.: Юрайт-Издат, 2002.

Дополнительная литература

- 1 Актуальные проблемы охраны окружающей среды в Российской Федерации: Материалы науч.-практ. конф. // Государство и право. 2004. № 4.
- 2 Голинचेков А.К., Лукина Е.Н. Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 1999. № 2.
- 3 Миняев А.О., Хаустов Д.В. Проблемы экологического и земельного права и законодательства в современных условиях // Государство и право. 2001. № 6.
- 4 Сиваков Д.О. О правовом регулировании водно-земельных отношений // Журнал российского права. 2002. № 1.

ЗАДАЧИ

- 1) Гражданин Караулов на земельном участке, отведенном под индивидуальное жилищное строительство, решил пробурить скважину для обеспечения собственных нужд в воде. Требуется ли лицензия на бурение скважины? Сошлитесь на закон.
- 2) Сточными водами химкомбината причинен ущерб здоровью жителей микрорайона. Каков порядок возмещения вреда, причиненного здоровью граждан неблагоприятным воздействием окружающей природной среды?
- 3) Городская администрация своим решением взыскала с предприятия 5 млн. р. за причиненный ущерб окружающей природной среде сбросом неочищенных вод. Предприятие – причинитель вреда обратилось в арбитражный суд о признании данного взыскания недействительным. Мотивировалось это тем, что предприятие регулярно перечисляет на счет экологического фонда плату за нормативные и сверхнормативные выбросы. Решите дело.

ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ (ЗАЧЕТУ) (для очной и заочной форм обучения соответственно)

- 1 Предмет и метод земельного права. Понятие земельного права. Система земельного права.
- 2 Система принципов земельного права.
- 3 Земельные правоотношения: понятие и виды.
- 4 Понятие и система источников земельного права: общая характеристика. Конституционно-правовые основы земельного права и формирования земельного законодательства.
- 5 Соотношение федерального законодательства и законодательства субъектов РФ в сфере регулирования земельных отношений.
- 6 Законодательство Тамбовской области о земле
- 7 Общая характеристика права собственности на землю: понятие и содержание. Формы и виды права собственности на землю.
- 8 Публичная собственность на землю и другие природные ресурсы: объекты, субъекты и содержание. Разграничение федеральной собственности на землю на собственность России, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований.
- 9 Право частной собственности на землю. Земельный участок как объект права частной собственности на землю.
- 10 Субъекты и виды права частной собственности на землю. Специфика права собственности юридических лиц на землю. Общая собственность на землю.
- 11 Права и обязанности собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.
- 12 Система ограниченных прав на землю: общая характеристика.

- 13 Право пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
- 14 Сервитут: понятие, порядок установления и прекращения.
- 15 Общая характеристика оснований приобретения прав на землю.
- 16 Государственная регистрация прав на землю.
- 17 Возникновение прав на земельный участок из сделки: общие требования к сделкам с землей и их виды.
- 18 Приватизация земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.
- 19 Купля-продажа и обмен земельного участка: правовое регулирование и специфика.
- 20 Залог (ипотека) земельного участка: элементы договора, права и обязанности сторон, обращение взыскания на заложенное имущество.
- 21 Аренда земельного участка: элементы договора, права и обязанности сторон, прекращение договора.
- 22 Юридическая судьба земельного участка при совершении сделок с недвижимым имуществом на земельном участке.
- 23 Предоставление земельных участков: условия и процедура. Органы уполномоченные предоставлять земельные участки.
- 24 Порядок предоставления земельного участка для строительства. Стадии предоставления: выбор и предоставление земельного участка.
- 25 Предоставление земельных участков гражданам для целей не связанных со строительством.
- 26 Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности собственникам зданий и сооружений, расположенных на земельном участке.
- 27 Основания и порядок прекращения прав на землю.
- 28 Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: понятие и условия.
- 29 Возмещение убытков собственникам и иным землепользователям в связи с изъятием или временным занятием земельных участков, ухудшением качества земель.
- 30 Возмещение потерь сельскохозяйственного производства: порядок и исчисление.
- 31 Понятие и общая характеристика и формы платы за землю.
- 32 Кадастровая оценка земель. Оценочное зонирование.
- 33 Защита прав граждан на землю и разрешение земельных споров.
- 34 Государственное управление земельным фондом РФ. Органы, осуществляющие государственное управление в сфере использования и охраны земель.
- 35 Государственный учет земель: государственный земельный кадастр, его содержание. Мониторинг земель.
- 36 Землеустройство: понятие и содержание. Землеустроительное дело и землеустроительная документация.
- 37 Контроль за использованием и охраной земель: понятие, виды и система органов.
- 38 Понятие, состав и виды земельных правонарушений.
- 39 Юридическая ответственность за совершение земельных правонарушений. Понятие и особенности земельно-правовой ответственности.
- 40 Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.
- 41 Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.
- 42 Состав земель РФ. Отнесение земель к различным категориям.
- 43 Понятие, состав и особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
- 44 Правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств.
- 45 Понятие, состав и особенности правового режима земель населенных пунктов.
- 46 Понятие, состав и общая характеристика правового режима земель промышленности, транспорта и иного специального назначения.
- 47 Понятие, состав и правовой режим земель особо охраняемых территорий.

- 48 Правовой режим земель природно-заповедного фонда.
- 49 Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.
- 50 Понятие, состав и правовой режим лесного фонда.
- 51 Понятие, состав и правовой режим земель водного фонда.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

«О РАЗГРАНИЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ» Федеральный закон от 17.07.2001 № 101-ФЗ

Настоящий ФЗ определяет правовые основы разграничения государственной собственности на землю на собственность РФ (федеральную собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность).

Статья 1 Правовое регулирование отношений в области разграничения государственной собственности на землю

Правовое регулирование отношений в области разграничения государственной собственности на землю осуществляется в соответствии с Конституцией РФ, настоящим ФЗ, другими ФЗ и иными нормативными правовыми актами РФ, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Настоящий ФЗ применяется в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге с учетом особенностей, установленных другими ФЗ.

Статья 2 Возникновение права собственности у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на земельные участки при разграничении государственной собственности на зем-

лю

1 Право собственности на земельные участки у РФ, субъектов РФ и муниципальных образований возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки в соответствии с законодательством РФ.

2 Основанием государственной регистрации права собственности на земельные участки РФ, субъектов РФ и муниципальных образований являются акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.

Статья 3 Основание внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у РФ возникает право собственности

Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

– земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в федеральной собственности, земель обороны и безопасности;

– земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти РФ, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти РФ; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности РФ; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр федерального значения;

– земель запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности РФ.

Статья 4 Основание внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов РФ возникает право собственности.

1 Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов РФ возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

– земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ;

– земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти субъекта РФ, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти субъектов РФ; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр регионального значения;

– фонда перераспределения земель;

– земель запаса в границах муниципальных образований, если на этих землях располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ, а также земель запаса за границами муниципальных образований, за исключением основания, указанного в абзаце четвертом статьи 3 настоящего ФЗ.

2 В субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге в целях сохранения единства городского хозяйства основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у указанных субъектов РФ возникает право собственности, является также основание, указанное в пункте 1 статьи 5 настоящего ФЗ.

Статья 5 Основание внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у муниципальных образований возникает право собственности.

1 Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у муниципальных образований возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

– земель особо охраняемых природных территорий местного значения, земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;

– земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности, за исключением недвижимого имущества, указанного в статьях 3 и 4 настоящего ФЗ; эти находящиеся в государственной собственности земельные участки предоставлены гражданину, коммерческой организации, органу местного самоуправления, а также муниципальному унитарному предприятию, муниципальному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами местного самоуправления, за исключением земельных участков, указанных в статьях 3 и 4 настоящего ФЗ; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр местного значения;

– земель запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в государственной собственности.

2 Основание передачи земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, в муниципальную собственность устанавливается законами указанных субъектов РФ.

Статья 6 Порядок разграничения государственной собственности на землю.

Разграничение государственной собственности на землю осуществляется в следующем порядке:

– специально уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по имущественным отношениям совместно с другими федеральными органами исполнительной власти в соответствии с основаниями, указанными в статьях 3, 4, 5 настоящего Федерального закона, подготавливает перечни земельных участков, на которые соответственно у РФ, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности. Подготовка указанных перечней и их согласование с органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления проводятся в порядке, установленном Правительством РФ;

– подготовленные и согласованные с органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, утверждаются Правительством РФ;

– сведения о земельных участках, включенных в перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, вносятся в документы государственного земельного кадастра в соответствии с законодательством РФ.

Статья 7 Разрешение споров о разграничении государственной собственности на землю.

1 Споры между Российской Федерацией, субъектами РФ, муниципальными образованиями о разграничении государственной собственности на землю должны разрешаться заинтересованными сторонами с использованием согласительных процедур.

2 В случае недостижения согласованного решения споры о разграничении государственной собственности на землю рассматриваются в суде.

Статья 8 Введение в действие настоящего Федерального закона.

1 Настоящий ФЗ вводится в действие на всей территории РФ через шесть месяцев после его офи-

циального опубликования.

2 Президенту РФ и Правительству РФ привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим ФЗ.

3 Настоящий ФЗ применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

По правоотношениям, возникшим до введения настоящего ФЗ в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

Президент РФ
Москва, Кремль
17 июля 2001 г.
№ 101-ФЗ

В. Путин

Приложение 2

«О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ» Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ

Настоящий ФЗ устанавливает правовые основы проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования земель и их охраны, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов.

Глава I Общие положения

Статья 1 Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе.

В целях настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

землеустройство – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, 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 (внутрихозяйственное землеустройство);

объекты землеустройства – территории субъектов РФ, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков;

землеустроительная документация – документы, полученные в результате проведения землеустройства;

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.

Статья 2 Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства.

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется настоящим ФЗ, другими ФЗ и иными нормативными правовыми актами РФ, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Статья 3 Обязательность проведения землеустройства.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;
- предоставления и изъятия земельных участков;
- определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами

производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

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

Статья 4 Основания проведения землеустройства.

Основаниями проведения землеустройства являются:

- решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;
- договоры о проведении землеустройства;
- судебные решения.

Глава II

Государственное регулирование проведения землеустройства

Статья 5 Полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

К полномочиям Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства относятся:

- установление порядка проведения землеустройства;
- координация деятельности федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления при проведении землеустройства;
- проведение землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности;
- принятие нормативных правовых актов о землеустройстве;
- установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации;
- организация и осуществление контроля за проведением землеустройства;
- разработка, согласование и реализация генеральной схемы землеустройства территории РФ;
- управление государственным фондом данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- другие установленные ФЗ полномочия РФ в области регулирования проведения землеустройства.

Статья 6 Государственная экспертиза землеустроительной документации.

Государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.

Государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

Статья 7 Контроль за проведением землеустройства.

Порядок контроля за проведением землеустройства определяется Правительством РФ.

Статья 8 Технические условия и требования проведения землеустройства.

Технические условия и требования проведения землеустройства разрабатываются на основании соответствующих нормативных правовых актов и являются обязательными для исполнения при проведении землеустройства и осуществлении государственной экспертизы землеустроительной документации.

Глава III

Проведение землеустройства

Статья 9 Изучение состояния земель.

Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:

- геодезические и картографические работы;
- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;

- оценка качества земель;
- инвентаризация земель.

Статья 10 Геодезические и картографические работы.

Материалы геодезических и картографических работ являются основой для проведения почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризации земель, оценки качества земель, планирования и рационального использования земель, территориального и внутрихозяйственного землеустройства.

Статья 11 Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания.

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

Статья 12 Оценка качества земель.

Оценка качества земель проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Оценка качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, проводится в целях установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

Статья 13 Инвентаризация земель.

Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Инвентаризация земель может проводиться на территории РФ, на территориях субъектов РФ, на территориях муниципальных образований и других административно-территориальных образований, на землях отдельных категорий, в территориальных зонах, в которых существует угроза возникновения процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земель, в отношении групп земельных участков или на отдельных земельных участках.

Статья 14 Планирование и организация рационального использования земель и их охраны.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах РФ и муниципальных образованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:

- разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;
- природно-сельскохозяйственное районирование земель;
- определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки;
- определение земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды;
- определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленным законодательством РФ.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Статья 15 Территориальное землеустройство.

При проведении территориального землеустройства выполняются следующие виды работ:

- образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;
- межевание объектов землеустройства.

Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством РФ.

Статья 16 Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотелья, изломанности и неудобств в использовании);
- восстановления границ объектов землеустройства;
- предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам;
- изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков;
- совершения сделок с земельными участками;
- в иных случаях перераспределения земель.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляются на основе сведений государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяются:

- местоположение границ объектов землеустройства, в том числе границы ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- варианты использования земель с учетом размеров земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- иные характеристики земель.

Статья 17 Межевание объектов землеустройства.

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;
- закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;
- изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Статья 18 Внутрихозяйственное землеустройство.

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.

При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

- организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организация территорий, 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;
- разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель,

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

Глава IV

Землеустроительная документация

Статья 19 Виды землеустроительной документации.

К видам землеустроительной документации относятся:

- генеральная схема землеустройства территории РФ, схема землеустройства территорий субъектов РФ, схема землеустройства муниципальных образований и других административно-территориальных образований, схемы использования и охраны земель;
- проекты территориального землеустройства;
- материалы межевания объектов землеустройства;
- карты (планы) объектов землеустройства;
- проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;
- материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;
- тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ могут устанавливаться другие виды землеустроительной документации.

Состав, содержание и правила оформления каждого вида землеустроительной документации регламентируются соответствующими техническими условиями и требованиями проведения землеустройства.

Статья 20 Карта (план) объекта землеустройства.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства составляются карты (планы) объектов землеустройства.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного земельного кадастра, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании.

Карта (план) объекта землеустройства используется при нанесении его границ на соответствующую дежурную кадастровую карту (план).

Статья 21 Тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Статья 22 Землеустроительное дело.

Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы.

Землеустроительное дело формируется и хранится в порядке, установленном нормативными право-

выми актами РФ.

Статья 23 Согласование и утверждение землеустроительной документации.

Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации устанавливается Правительством РФ.

Статья 24 Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядок их использования определяется Правительством РФ.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации.

Граждане и юридические лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляры подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Глава V

Ответственность за нарушение настоящего Федерального закона

Статья 25 Ответственность за нарушение настоящего Федерального закона.

За нарушение настоящего ФЗ граждане и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Статья 26 Разрешение споров при проведении землеустройства.

Споры, возникающие при проведении землеустройства, разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

Глава VI

Заключительные положения

Статья 27 Вступление в силу настоящего Федерального закона.

Настоящий ФЗ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент РФ
Москва, Кремль
18 июня 2001 г.
№ 78-ФЗ

В. Путин

«О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ»
Федеральный закон от 2.01.2000 № 28-ФЗ

Глава I
Общие положения

Статья 1 Основные понятия.

Для целей настоящего ФЗ используются следующие основные понятия:

государственный земельный кадастр – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее – сведения государственного земельного кадастра);

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

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено ФЗ о недрах, об использовании воздушного пространства и иными ФЗ;

межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;

территориальная зона – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы, которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Статья 2 Предмет регулирования настоящего Федерального закона.

Настоящий ФЗ регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений.

Статья 3 Правовое регулирование деятельности по ведению государственного земельного кадастра и использования его сведений.

Правовое регулирование деятельности по ведению государственного земельного кадастра и использования его сведений осуществляется в соответствии с Конституцией РФ настоящим ФЗ, другими ФЗ и

иными нормативными правовыми актами РФ, а также принимаемыми в соответствии с настоящим ФЗ законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Статья 4 Цели создания и ведения государственного земельного кадастра.

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Статья 5 Принципы осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

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

- единство системы и технологии ведения государственного земельного кадастра на всей территории РФ;
- непрерывность внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков;
- открытость сведений государственного земельного кадастра;
- сопоставимость и совместимость сведений государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

Статья 6 Место государственного земельного кадастра в системе государственных информационных ресурсов.

1 Сведения государственного земельного кадастра являются государственным информационным ресурсом.

2 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 РФ.

3 Органы, осуществляющие ведение государственных или иных кадастров, реестров, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и территориальных зон, координируют свою деятельность в части информационного и технологического взаимодействия на основании сведений государственного земельного кадастра о кадастровом делении территории РФ.

Статья 7 Обязательность государственного кадастрового учета земельных участков.

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

2 Государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории РФ до вступления в силу настоящего ФЗ, является юридически действительным.

3 Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и территориальных зон, бесплатно в десятидневный срок представляют информацию о зарегистрированных правах, наличии объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками, и территориальных зонах органам, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в необходимом объеме.

Статья 8 Открытость сведений государственного земельного кадастра.

1 Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством РФ к категории ограниченного доступа.

2 Органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, обязаны предоставлять сведения государственного земельного кадастра заинтересованному лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

3 Сведения, указанные в п. 2 настоящей статьи, предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, а также в предусмотренных законом случаях в виде копий хранящихся в кадастровом деле документов.

4 Сведения, предоставленные органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, на законных основаниях гражданам и юридическим лицам, могут быть использованы ими для создания производной информации в целях ее коммерческого распространения с обязательным указанием источника информации.

5 Порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра определяется Правительством РФ.

Глава II

Полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра

Статья 9 Полномочия органов государственной власти РФ в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

1 К полномочиям органов государственной власти РФ в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра относятся:

- разработка и принятие Федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ в данной области, контроль за их соблюдением;
- разработка, утверждение и реализация федеральных программ развития государственного земельного кадастра;
- определение федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление деятельности по ведению государственного земельного кадастра;
- определение перечня основных сведений государственного земельного кадастра;
- установление порядка финансирования деятельности по ведению государственного земельного кадастра;
- установление предельного размера и порядка использования платы, взимаемой за предоставление сведений государственного земельного кадастра;
- определение перечня сведений государственного земельного кадастра, отнесенных к категории ограниченного доступа, и порядка предоставления таких сведений;
- координация деятельности органов государственной власти РФ и органов государственной власти субъектов РФ, а также органов местного самоуправления в случае наделения их в установленном законом порядке отдельными государственными полномочиями в данной области;
- иные вопросы, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией РФ и ФЗ.

2 Государственное управление в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра осуществляется Правительством РФ непосредственно или через федеральный орган исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами.

3 Федеральный орган исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами осуществляет возложенные на него полномочия в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра непосредственно и через свои территориальные органы.

Статья 10 Полномочия органов государственной власти субъектов РФ в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

1 Полномочия органов государственной власти субъектов РФ в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра определяются в соответствии с Конституцией РФ, ФЗ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

2 Субъекты РФ вправе самостоятельно устанавливать перечень дополнительных сведений государственного земельного кадастра, не установленных Российской Федерацией. Сбор, обработка и хранение указанных сведений осуществляются за счет средств субъектов РФ.

Статья 11 Полномочия органов местного самоуправления в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

Органы местного самоуправления в соответствии с Конституцией РФ могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями в области осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств.

Включение в государственный земельный кадастр дополнительных сведений, не установленных Российской Федерацией и субъектами РФ, осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно и за счет средств местных бюджетов.

Глава III

Состав сведений и документов государственного земельного кадастра

Статья 12 Состав сведений государственного земельного кадастра.

Государственный земельный кадастр содержит сведения о:

- земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов РФ;
- землях и границах РФ.

Указанные сведения содержатся в государственном земельном кадастре в объеме, необходимом для осуществления государственного управления земельными ресурсами.

Статья 13 Состав документов государственного земельного кадастра.

1 Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные документы, и их ведение осуществляется на русском языке.

2 К основным документам государственного земельного кадастра относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы).

3 К вспомогательным документам государственного земельного кадастра относятся книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

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

5 Состав документов государственного земельного кадастра и порядок их ведения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами.

Статья 14 Единый государственный реестр земель.

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

Единый государственный реестр земель содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

2 В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);

- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

3 Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Статья 15 Кадастровое дело.

1 Кадастровое дело представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета.

2 Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель.

Статья 16 Кадастровая карта (план).

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

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

2 Кадастровая карта (план) земельного участка воспроизводит в графической и текстовой формах сведения о земельном участке.

3 Дежурные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон.

4 Производные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах обобщенные сведения о земельном фонде, об экономических, о социальных, о природных и об иных связанных с землей процессах.

Глава IV **Ведение государственного земельного кадастра**

Статья 17 Порядок ведения государственного земельного кадастра.

1 На всей территории РФ ведение государственного земельного кадастра осуществляется по единой методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

2 Сведения о состоянии и об использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований и изысканий.

В отношении каждой категории земель применяется определенный перечень сведений о земельных участках.

3 Сведения о правах на земельные участки и об ограничениях (обременениях) этих прав вносятся в Единый государственный реестр земель на основании сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также на основании иных документов о правах на земельные участки, являющихся юридически действительными на момент внесения указанных сведений в государственный земельный кадастр.

4 Сведения об экономических характеристиках земельных участков вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных государственной кадастровой и иной оценки

земель и положений нормативных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

5 Сведения о территориальных зонах вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных, полученных от органов, осуществляющих регистрацию или учет территориальных зон.

6 Документирование сведений государственного земельного кадастра осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях, если иное не установлено федеральным законом.

7 Единый государственный реестр земель и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются.

8 Порядок хранения иных документов государственного земельного кадастра, кроме документов, указанных в п. 7 настоящей статьи, устанавливается Правительством РФ.

9 Основные документы государственного земельного кадастра подлежат страхованию в установленном порядке.

Статья 18 Кадастровое деление территории РФ.

1 Кадастровое деление территории РФ осуществляется в целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров.

2 Единицами кадастрового деления территории РФ являются кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.

3 Кадастровый номер земельного участка состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района, номера кадастрового квартала, номера земельного участка в кадастровом квартале.

4 Порядок кадастрового деления территории РФ, а также порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам устанавливается Правительством РФ.

Статья 19 Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков.

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

2 Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

3 Указанные в п. 2 настоящей статьи документы должны быть надлежащим образом оформлены.

4 Не подлежат приему для проведения государственного кадастрового учета земельных участков документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

5 Получение заявок о проведении государственного кадастрового учета земельных участков подтверждается соответствующими записями в книге учета документов и выдачей заявителям расписок о получении соответствующих документов.

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

7 Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

8 В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков. Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

9 Деятельность по проведению государственного кадастрового учета земельных участков подлежит страхованию в установленном порядке.

Статья 20 Основания приостановления проведения государственного кадастрового учета земельных участков или отказа в проведении государственного кадастрового учета земельных участков.

1 В случае, если в представленных в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, документах отсутствуют сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, или если такие сведения противоречивы, проведение государственного кадастрового учета земельных участков приостанавливается и заявители немедленно в письменной форме извещаются о приостановлении проведения такого учета с обоснованием данных решений.

2 Проведение государственного кадастрового учета земельных участков может быть приостановлено не более чем на месяц.

В случае, если в течение указанного срока заявителем не будут устранены причины приостановления проведения государственного кадастрового учета земельного участка, заявителю в письменной форме направляется отказ в проведении государственного кадастрового учета земельного участка.

3 В проведении государственного кадастрового учета земельных участков должно быть отказано в случае, если:

– с заявкой о проведении государственного кадастрового учета земельных участков обратилось ненадлежащее лицо;

– документы, представленные в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, по форме или содержанию не соответствуют требованиям законодательства РФ;

– при межевании земельных участков, в отношении которых должен проводиться государственный кадастровый учет земельных участков, нарушены права смежных землепользователей;

– площадь земельного участка, в отношении которого должен проводиться государственный кадастровый учет земельных участков, меньше минимального размера, установленного в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов РФ или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

4 Решение об отказе в проведении государственного кадастрового учета земельных участков в пятидневный срок направляется заявителям в письменной форме с указанием причин такого отказа.

5 Отказ в проведении государственного кадастрового учета земельных участков или уклонение соответствующего органа от проведения государственного кадастрового учета земельных участков могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд, арбитражный суд.

Статья 21 Исправление технических ошибок, допущенных при ведении государственного земельного кадастра.

1 Исправление технических ошибок, допущенных при ведении государственного земельного кадастра, осуществляется в пятидневный срок после их обнаружения.

2 Исправление технических ошибок, допущенных при ведении государственного земельного кадастра, осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб либо нарушить законные интересы правообладателей земельных участков или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в государственном земельном кадастре.

3 В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технических ошибок может причинить вред либо нарушить законные интересы правообладателей земельных участков или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в государственном земельном кадастре, такое исправление осуществляется на основании решения суда, арбитражного суда.

4 Информация об исправлении технических ошибок или об отказе в исправлении технических ошибок в пятидневный срок направляется в письменной форме правообладателям земельных участков или третьим лицам, которые полагались на соответствующие записи в государственном земельном кадастре.

Статья 22 Предоставление сведений государственного земельного кадастра

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

- 2 Бесплатно сведения об определенном земельном участке предоставляются:
- правообладателю земельного участка или уполномоченным правообладателем лицам;
 - налоговым органам в пределах территории, находящейся под их юрисдикцией;
 - судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с данным земельным участком;
 - органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органам (организациям), осуществляющим специальную регистрацию или учет отдельных видов недвижимого имущества и территориальных зон, в объеме, который необходим для работы указанных органов;
 - лицам, имеющим право на наследование земельного участка правообладателя по завещанию или закону;
 - иным установленным законом лицам.

Указанные в настоящем пункте органы и лица оплачивают стоимость копирования и доставки предоставляемых им сведений государственного земельного кадастра об определенном земельном участке.

3 Органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления вправе бесплатно в установленном порядке получать обобщающие сведения о землях в границах соответствующих территорий.

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

Статья 23 Должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра.

Должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, являются государственными служащими, замещающими государственные должности, определенные в соответствии с законодательством РФ, а в случае наделения органов местного самоуправления в установленном законом порядке государственными полномочиями на ведение государственного земельного кадастра муниципальными служащими.

Статья 24 Финансирование деятельности по ведению государственного земельного кадастра.

1 Финансирование деятельности по ведению государственного земельного кадастра осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, средств, получаемых в виде платы, взимаемой за предоставление сведений государственного земельного кадастра, и иных не запрещенных законом источников.

2 Средства, получаемые в виде платы, взимаемой за предоставление сведений государственного земельного кадастра, используются исключительно на ведение государственного земельного кадастра.

Статья 25 Ответственность за нарушение настоящего Федерального закона.

Граждане и юридические лица, виновные в нарушении настоящего ФЗ, несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Глава V

Заключительные положения

Статья 26 Введение в действие настоящего Федерального закона.

1 Настоящий ФЗ вводится в действие через шесть месяцев после его официального опубликования.

2 Предложить Президенту РФ и поручить Правительству РФ привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим ФЗ.

3 Поручить Правительству РФ в шестимесячный срок принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию положений настоящего ФЗ.

4 Настоящий ФЗ применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

По правоотношениям, возникшим до введения настоящего ФЗ в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

Приложение 4

ПОЛОЖЕНИЕ

об осуществлении государственного мониторинга земель (утв. Постановлением Правительства РФ от 28.11.2002 № 846)

1 Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления государственного мониторинга земель в РФ (далее именуется – мониторинг), являющегося частью государственного мониторинга окружающей среды.

2 При проведении мониторинга решаются следующие задачи:

а) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

б) информационное обеспечение деятельности по ведению государственного земельного кадастра, осуществлению государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций в области государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

в) обеспечение граждан информацией о состоянии земель.

3 В зависимости от целей и территории наблюдения мониторинг подразделяется на федеральный, региональный и локальный и осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

4 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.

5 Мониторинг осуществляется Федеральной службой земельного кадастра России во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления.

Регулирование деятельности в сфере ведения мониторинга осуществляет Федеральная служба земельного кадастра России.

6 Мониторинг осуществляется исходя из единой системы показателей на основе методических и нормативно-технических документов, утверждаемых Федеральной службой земельного кадастра Рос-

сии по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

7 Получение информации при осуществлении мониторинга может производиться с использованием:

а) дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);

б) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков и т.п.;

в) наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);

г) соответствующих фондов данных.

8 Съемки, наблюдения и обследования, осуществляемые в ходе проведения мониторинга, в зависимости от срока и периодичности проведения делятся на:

а) базовые (проводятся для получения данных о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга);

б) периодические (проводятся для получения данных о состоянии земель за определенный период – раз в три года и более);

в) оперативные (проводятся для получения данных о состоянии земель на текущий момент).

9 Федеральная служба земельного кадастра России, ее территориальные органы и организации осуществляют мониторинг с использованием автоматизированной информационной системы, функционирующей во взаимодействии с автоматизированными информационными системами органов государственной власти и органов местного самоуправления.

10 Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, систематизируются и передаются на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

11 Сбор и обработка данных, полученных в ходе проведения мониторинга, а также подготовка прогнозов и рекомендаций, касающихся особо опасных явлений и процессов, связанных с состоянием земель, осуществляются территориальными органами и организациями Федеральной службы земельного кадастра России и других федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, участвующими в осуществлении мониторинга, а также органами местного самоуправления.

Структура, объем и сроки представления указанных данных о состоянии и использовании земель определяются Федеральной службой земельного кадастра России.

12 Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, ежегодно представляемого Федеральной службой земельного кадастра России по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти в Правительство РФ.

13 Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются для информационного обеспечения деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан.

Порядок предоставления указанных данных определяется Федеральной службой земельного кадастра России.