

**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Саратовский государственный аграрный университет имени  
Н.И. Вавилова»**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ**

**Краткий курс лекций**

**для студентов IV курса**

**Направление подготовки  
Землеустройство и кадастры**

**Саратов 2016**

УДК 349.4 (075.8)  
ББК 67.407 я 73  
Р20

Рецензент:

Кандидат юридических наук, доцент кафедры «Гражданское право»  
ФГБОУ ВПО «Саратовская Государственная Юридическая Академия»  
*Акатов А.А.*

**Р20** **Правовое регулирование земельно-имущественных отношений:** краткий курс лекций для студентов IV курса направления подготовки Землеустройство и кадастры / М. Е. Рубанова. - Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2016. – 69с.

Краткий курс лекций по дисциплине «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений» предназначен для бакалавров направления подготовки «Землеустройство и кадастры».

Курс знакомит с основными видами, формами и методами применения нормативно – правовых документов в сфере правового регулирования земельно-имущественных отношений, системой управленческих органов и их полномочиями, сделками с землей, механизмом возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений, права собственности и иных прав на землю, ответственностью за земельные правонарушения и др.

Цель курса «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений» – на базе глубокого изучения теоретических положений, нормативной базы и правоприменительной практики сформировать у обучающихся устойчивые знания в данной сфере, ориентация студентов в области правового регулирования земельно-имущественных отношений.

Достижению данной цели способствует решение следующих задач: изучение основных нормативных правовых актов в сфере регулирования земельно-имущественных отношений; анализ особенностей регулирования в отношении различных земельных участков, а также правового режима различных категорий земель; формирование представлений о современной системе нормативно-правовых актов в данной сфере; изучение теоретических концепций о совершенствовании данных отношений, отношений по использованию и охране земель.

УДК 349.4 (075.8)  
ББК 67.407 я 73

© Рубанова М.Е., 2016  
© ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ», 2016

## Введение

Правовое регулирование земельно-имущественных отношений традиционно рассматривается в рамках земельного права, определение сущности предмета которого обусловлено характером объектов и возникающими правовыми отношениями, регулируемые в рамках данного права. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений включает принципы земельного законодательства как общеправовую основу регулирования земельно-имущественных отношений, систему нормативно-правовых актов в данной сфере, теоретические положения о предмете, методах правового регулирования, понятиях земельных правоотношений, землеустройства и кадастра, формах собственности и ограниченных правах, органах управления и их полномочиях, об учете земельных ресурсах и ведении кадастровой и землеустроительной деятельности в РФ, о правовом режиме земель в земельном фонде РФ.

Дисциплина «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений» относится к базовой части и методологически связана с дисциплиной «Правоведение».

Курс лекций нацелен на формирование ключевых компетенций, необходимых для эффективного решения задач и организации деятельности в различных сферах на основе глубокого понимания законодательства в сфере регулирования земельно-имущественных отношений.

## Правовые аспекты регулирования земельно-имущественных отношений

### 1.1. Принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений

*Принципы земельного права* – это объективно обусловленные характером земельных отношений основополагающие, руководящие положения, отражающие сущность земельного права.

*Можно выделить следующие принципы земельного права:*

- учет значения земли как основы жизни и деятельности человека;
- приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- приоритет охраны жизни и здоровья человека;
- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
- приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий;
- платность использования земли;
- деление земель по целевому назначению на категории;
- разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований;
- дифференцированный подход к установлению правового режима земель;
- сочетание интересов общества и законных интересов граждан.

### 1.2. Предмет и метод земельного права

Анализ земельно-правовых норм позволяет определить *предмет земельного права* как совокупность имущественных и неимущественных общественных отношений, возникающих в области государственного управления, использования и охраны земель, урегулированные нормами земельного права.

Под *методом* отрасли права понимается способ воздействия норм данной отрасли права на поведение участников общественных отношений, т.е. земельных отношений.

Земельным правоотношениям свойственна такая взаимосвязь между их участниками, которая характеризуется равными («партнёрские» отношения) или зависимыми (отношения власти и подчинения) положением сторон.

В земельном праве применяются императивный и диспозитивный методы регулирования.

*Императивный* метод характеризуется тем, что участники регулируемых им отношений неравны: один вправе воздействовать на другого путём установления обязательных для него предписаний и запретов.

*Диспозитивный* метод, напротив, воздействует на отношения, в которых субъекты равны и вправе в рамках закона самостоятельно определять модель своего поведения.

### 1.3. Источники правового регулирования земельно-имущественных отношений

Система нормативно-правовых актов в сфере регулирования земельно-имущественных отношений может быть представлена следующим образом:

- Конституция РФ,
- Международные договоры,
- Федеральные законы,
- Конституции (уставы) и законы субъектов РФ,
- Указы и распоряжения Президента РФ,
- Акты Правительства РФ,
- Нормативные правовые акты органов исполнительной власти РФ (федеральных министерств, служб и агентств),
- Нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов РФ,
- Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

### 1.4. Понятие и система земельного права

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

*Системой земельного права* является научно обоснованная последовательность расположения земельно-правовых институтов в соответствии с их значимостью, ролью в регулировании земельных отношений и их содержанием.

*Земельное право состоит из общей части*, содержащей правовые нормы, регулирующие отношения, возникающие при использовании любых земель, независимо от их целевого назначения и разрешенного использования и относящихся ко всей отрасли в целом, и *особенной части*, охватывающей нормы, регулирующие конкретную область земельных отношений, которые в совокупности образуют институты, определяющие правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых по основному целевому назначению и разрешенному использованию.

*В составе общей части* земельного права можно выделить:

1. Институт права собственности на землю.
2. Институт пользования и иных прав на землю.
3. Институт управления земельным фондом.
4. Институт юридической ответственности за земельные правонарушения.
5. Институт правового регулирования платы за землю.
6. Институт правовой охраны земель.

*В состав особенной части* земельного права входят институты:

1. Правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
2. Правовой режим земель населенных пунктов.
3. Правовой режим земель специального назначения.
4. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.
5. Правовой режим земель лесного фонда.

6. Правовой режим земель водного фонда.

7. Правовой режим земель запаса.

#### Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение земельного права как отрасли права.
2. Какие общественные отношения регулируют нормы земельного права?
3. Назовите основные принципы земельного права и охарактеризуйте их.
4. Что понимают под методом правового регулирования земельных отношений?
5. Какие методы правового регулирования земельных отношений вам известны?
6. Какова система земельного права?
7. Назовите основные институты земельного права.
8. Перечислите источники в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

##### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

##### Дополнительная

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст] : офиц. текст. – М.: Проспект, 2013. – 32 с. - ISBN 978-5-392-12399-5.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
3. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## **Общая характеристика правового регулирования земельно-имущественных отношений**

### **2.1. Понятие, состав и классификация земельных правоотношений.**

*Земельное правовое отношение*— это общественное отношение в области государственного управления, использования и охраны земель, урегулированное нормами земельного права, состоящие во взаимосвязи субъективных прав и юридических обязанностей его участников.

В его *составе* можно выделить отдельные элементы: субъект, объект, содержание.

Земельные правоотношения могут быть классифицированы по различным критериям.

По *виду* земельных правоотношений различают: правоотношения собственности, ответственности за земельные правонарушения, охраны земель и т.д.

В зависимости от *категорий* земель: правоотношения по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, водного фонда и др.

По *функциональному назначению*: регулятивные и охранительные.

В зависимости от *содержания* можно выделить: правоотношения собственности на землю; правоотношения по использованию земельных участков на правах, производных от права собственности; правоотношения в сфере управления земельными ресурсами; охранительные правоотношения.

В зависимости от *характера*: материальные, процедурные, процессуальные земельные правоотношения.

### **2.2. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений.**

*Субъектами* земельных правовых отношений являются только такие лица или образования, которые обладают правосубъективностью. Ими являются физические и юридические лица (включая иностранных), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Субъектный состав регламентируется п.3 ст.5 ЗК РФ, где выделяются такие участники, как собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы, обладатели сервитутов.

*Объектами земельных правоотношений* являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков. Земельный участок— часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 ЗК РФ). Образованию земельных участков посвящена глава 1.1 ЗК РФ.

*Содержание земельных правоотношений* составляют взаимообусловленные субъективные права и юридические обязанности их участников. *Субъективное право*— предоставленные управомоченному лицу юридической нормой вид и мера возможного поведения в сфере использования и охраны земель, обеспеченного обязанностью другой стороны и гарантированного государством. *Юридическая обязанность* — возложенные нормой права на обязанное лицо вид и мера должного поведения, обеспечивающего право другой стороны и гарантированного государством.

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

Отнесение земельного участка к той или иной категории определяет целевое назначение земельного участка.

Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами, в частности Законом о переводе земель из одной категории в другую.

Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Нарушение установленного ЗК РФ, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

#### **2.4. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.**

Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правовых отношений служат юридические факты (события или действия) – обстоятельства, с которыми нормы права связывают определённые юридические последствия.

Иногда для возникновения, изменения, прекращения земельных правоотношений требуется совокупность нескольких юридических фактов – юридический состав.

Наиболее часто *основаниями возникновения земельных правовых отношений* служат административные правовые акты, сделки и судебные решения.

*Изменения земельных правовых отношений* чаще всего связаны с переменами в качестве земельных участков (например, в результате радиоактивного и химического загрязнения). Изменениями могут являться волеизъявление субъектов (например, внесение изменений в договор аренды, переоформление прав на земельный участок), образование особо охраняемой природной территории (по решению органов публичной власти), резервирование земельного участка, установление публичного земельного сервитута, зоны с особыми условиями использования территории, разработка нового проекта внутрихозяйственного землеустройства.

*Прекращение земельных правоотношений* обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Основания прекращения земельных правовых отношений могут иметь как *добровольный*, так и *принудительный характер*. Такими основаниями могут быть: сделки, административные правовые акты, решения суда, смерть обладателя земли, истечение срока аренды земли, добровольный отказ от земельного участка.

### Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение земельных правоотношений.
2. Какие виды земельных правоотношений вы знаете?
3. Назовите субъекты и объекты земельных правоотношений.
4. Назовите основания возникновения, изменения, прекращения земельных правоотношений.
5. Что составляет содержание земельных правоотношений?
6. В каких документах указывается категория земель?
7. Кто вправе осуществлять перевод земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности в другую категорию земель?

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 8 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
3. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.
4. Анисимов, А. П. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [Электронный ресурс] / А. П. Анисимов, А. Е. Матохина, О. В. Савенко; под ред. А. П. Анисимова. – Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2010. – 65 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1324.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISSN 2227-8397.
5. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях : учеб. - практич. пособие / С. А. Боголюбов [и др.]. – М. : Проспект, 2010. – 655 с. - ISBN: 978-5-392-00920-6

## ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

### 3.1. Виды прав на земельные участки, документы, удостоверяющие их.

Ст. 216 ГК РФ и гл. III, IV ЗК РФ отражают следующие виды вещных прав на земельные участки: *право собственности; право пожизненного наследуемого владения; постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.*

Земельные участки могут быть использованы также и на основании обязательственных прав: *аренды, залога, безвозмездного срочного пользования, доверительного управления.*

Согласно п.1 ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки удостоверяются документом в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года N 1767, свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 года N 177, а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 года N 493 выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 3.2. Понятие, содержание и формы собственности на землю.

*Право собственности* – это определённый вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается.

*Содержание* права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной и частной собственности (т.е. собственности граждан и юридических лиц) (ст. 9 Конституции).

### 3.3. Государственная, муниципальная и частная собственность на землю.

Государственная собственность делится на два вида: собственность РФ в целом (федеральная) и собственность субъектов РФ (региональная).

РФ и её субъекты осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности. От имени этих субъектов правомочия собственника осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией. Полномочия РФ и субъектов РФ в области земельных отношений определены ст. 9-10 ЗК РФ.

В федеральной собственности и собственности субъектов Федерации находятся соответственно земельные участки: (ст. 17, 18 ЗК РФ)

- признанные федеральной собственностью или собственностью субъектов Федерации федеральными законами;

- приобретенные РФ и её субъектами по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;

- право собственности РФ и её субъектов на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- которые безвозмездно переданы субъектам РФ из федеральной собственности.

Согласно ст. 19 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством;

- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности;

- от права собственности на которые собственники отказались, если иное не предусмотрено федеральными законами (земельный участок является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка).

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований. Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, а также находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления гражданам бесплатно в соответствии со ст. 283К.

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления, полномочия которых определены ст. 11 ЗК.

Субъектами права частной собственности на землю являются граждане и юридические лица, обладающие правосубъектностью. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на

иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

### **3.4. Ограничение оборотоспособности земельных участков.**

С точки зрения оборотоспособности земельные участки могут быть: оборотоспособными, ограниченными в обороте, изъятыми из оборота.

Под *оборотоспособностью земельного участка* понимается возможность участка свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

*Ограничением оборотоспособности* является законодательно установленные пределы отчуждения или перехода земельного участка в порядке универсального правопреемства. В соответствии с ч.3 ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (ЛК РФ, ВК РФ).

*Изъятые из оборота* земельные участки вообще не предоставляются в частную собственность и не могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

*Ограниченные в обороте* – могут принадлежать лишь определенным субъектам либо их нахождение в обороте допускается по специальному разрешению.

В п. 4 ст. 27 ЗК указаны земельные участки, изъятые из оборота, а в п. 5 ст.27- *ограниченные в обороте*.

### **3.5. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю.**

Наиболее распространенными основаниями приобретения прав на земельные участки являются административные правовые акты и сделки.

Основанием возникновения права собственности может являться: судебное решение, наследование, реорганизация юридического лица, приобретательная давность, переоформление прав.

Ст. 44 ЗК РФ устанавливает, что право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Принудительное изъятие земельного участка у собственника не допускается, кроме оснований, предусмотренных законом:

- обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника (ст. 237 ГК),
- отчуждение земельного участка, который в силу закона, не может принадлежать данному лицу,
- выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд,
- реквизиция,
- конфискация,
- неиспользование земельного участка в соответствии с его назначением,
- использование земельного участка с нарушением законодательства.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Назовите документы, удостоверяющие права на землю.
2. Назовите формы и виды публичной собственности на землю.

3. Что составляет содержание права собственности на землю?
4. Назовите субъектов и объекты права частной собственности на землю.
5. Какие земли находятся в муниципальной собственности?
6. Что понимается под оборотоспособностью земельных участков?
7. Какие участки изъяты или ограничены в обороте?
8. Кто устанавливает перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками?
9. Назовите основания принудительного изъятия земельного участка у собственника.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 сент. 2003 г. : одобр. Советом Федерации 24 сент. 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.
6. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.

## **ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ**

### **4.1. Право пожизненного наследуемого владения.**

Согласно ЗК, предоставление земель гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК не допускается, но, если данное право было приобретено гражданином до введения ЗК в действие, оно сохраняется.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Переход права пожизненного наследуемого владения на земельный участок осуществляется в результате наследования в соответствии с нормами ГК.

### **4.2. Право постоянного (бессрочного) пользования.**

Согласно ст. 39.9 ЗК в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и местного самоуправления.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возникшее у граждан до введения в действие ЗК РФ сохраняется, причем гражданин имеет право приобрести в собственность такой земельный участок.

Граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Принудительно право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками может быть прекращено по основаниям, предусмотренных в ст.45 ЗК.

### **4.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).**

*Сервитуты* – право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое выражается в установлении законом или уполномоченными органами условий (запретов) стесняющих правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости

В зависимости от оснований возникновения и целей установления сервитута делятся на частные и публичные.

*Частный сервитут* регулируется нормами гражданского законодательства. Он вызывается интересами отдельного лица. Такие сервитуты устанавливаются в силу договора (соглашением сторон) или судебного решения – в случае спора, по иску лица требующего установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом, согласно п.2 ст. 274 ГК, не лишает собственника участка права владения, пользования и распоряжения этим земельным

участком. Согласно п.6 ст. 23 ЗК и п. 5 ст. 274 ГК собственник участка, обременённого сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых он установлен, т.е. по общему правилу сервитут имеет возмездный характер.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, обременённый сервитутом к другому лицу.

*Публичный сервитут* устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, её субъектов, или органа местного самоуправления для обеспечения публичных интересов, т.е. интересов государства, местного самоуправления либо интересов местного населения, без изъятия земельных участков с учётом результатов общественных слушаний.

Случаи установления публичных сервитутов определены п. 3 ст. 23 ЗК.

Публичный сервитут по общему правилу имеет безвозмездный характер. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Как частный, так публичный сервитут может быть срочным или постоянным, должен осуществляться способом, наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Сервитуты вступают в силу и прекращаются с момента регистрации в Едином государственном реестре прав в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### **4.4. Аренда земельных участков.**

Согласно ст. 606 ГК по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование.

Арендодателями земельных участков, согласно ст. 22 ЗК могут быть собственники земельных участков, а также законные представители лиц, не достигших совершеннолетия при их наследовании.

Арендатором может быть любое физическое и юридическое лицо. Включая иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

Существенными условиями договора аренды являются: предмет договора и размер арендной платы.

Права и обязанности сторон договора аренды земельного участка определяются в соответствии с положениями гл. 34 ГК РФ и земельного законодательства.

Земельный участок не может быть предметом договора финансовой аренды (лизинга) - ст. 666 ГК.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более одного года (п. 7 ст. 22 ЗК).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности арендная плата взимается в денежной форме. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

#### 4.5. Право безвозмездного срочного пользования.

По договору безвозмездного срочного пользования одна сторона обязуется передать или передаёт земельный участок другой стороне в пользование бесплатно на определённый срок, а последняя обязуется использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и условиями договора и вернуть его собственнику в том состоянии, в котором получила или в состоянии, обусловленном договором.

Отношения, возникающие из договора безвозмездного срочного пользования, регулируются гл. 36 ГК РФ, отдельными нормами гл. 34 ГК РФ, а также нормами ЗК РФ.

*Например, в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться участки:*

а) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией:

- юридическим лицам, указанным в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, на срок не более 1-го года;
- религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - на срок строительства, а если данные организации имеют такие объекты, расположенные на государственных или муниципальных землях, на праве безвозмездного пользования – на срок безвозмездного пользования этими объектами;

- лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости;

- жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом;

- в предусмотренных Лесным кодексом Российской Федерации случаях;

б) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам;

в) из земель организаций, гражданам в виде служебного надела на период трудовых отношений, обусловленных трудовым договором, на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций, из числа принадлежащих им земельных участков.

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

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

Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования, а также прекращение права на служебный надел и его сохранение определены ст. 47 ЗК.

Права и обязанности лиц, использующих земельные участки на праве безвозмездного срочного пользования, определяются в соответствии с правилами п. 1 ст. 41 и абзацев 2-4, 7-9 ст. 42 ЗК.

#### Вопросы для самоконтроля

1. Дайте характеристику права пожизненного наследуемого владения. Каковы его субъектный состав, основания возникновения и прекращения?
2. Раскройте особенности права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. В чем его отличие от права землевладения?
3. Сформулируйте понятия и виды сервитутов земельных участков.
4. Дайте определение договора безвозмездного срочного пользования земельным участком. Назовите субъектов данного договора.
5. Кому предоставляются земельные участки на праве безвозмездного срочного пользования из публичных земель?
6. В каких случаях происходит прекращение права на служебный надел и его сохранение?
7. Назовите существенные условия договора аренды и охарактеризуйте их.
8. Назовите особенности договора аренды земельного участка. Каковы права и обязанности арендатора и арендодателя?

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Президент (2008-2012; Д. А. Медведев). Указ Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. N 26 "Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками"
5. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.
6. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.

## УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

### 5.1. Органы управления земельным фондом и их полномочия.

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

Органы, осуществляющие управленческую деятельность в сфере использования и охраны земель подразделяются на общей и специальной компетенции.

К органам *общей компетенции* относятся Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления.

*Органы специальной компетенции* подотчётны органам общей компетенции. Они делятся на органы *отраслевой* и *межотраслевой* компетенции.

В число *межотраслевых* органов входят: Министерство природных ресурсов и экологии РФ, землеохранные полномочия которого заключаются, например, в создании и управлении особо охраняемыми природными территориями и т.д.; Министерство здравоохранения и социального развития РФ в ведении которого, например, проведение государственного санитарно-эпидемиологического надзора за соблюдением санитарного законодательства в пределах всех категорий земель независимо от форм собственности; Министерство регионального развития РФ, к числу основных функций которого относится управление строительством, градостроительством, жилищно-коммунальным хозяйством (мероприятия по территориальному планированию распространяются на земли всех категорий); Министерство экономического развития РФ в ведении которого — Росреестр (осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, государственный кадастровый учет недвижимого имущества и т.д.) и Росимущество (осуществляющий проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений).

К органам *отраслевой компетенции* относятся Министерство сельского хозяйства РФ, Федеральное дорожное агентство и др.

### 5.2. Государственный кадастровый учет земельных участков.

*Государственный кадастр недвижимости* — систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений.

Действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе, называются *государственным кадастровым учётом*.

Кадастровый учет земельного участка осуществляется в связи с образованием или созданием этого объекта (постановка на учет объекта недвижимости), изменением уникальных характеристик объекта или иных указанных в государственном кадастре недвижимости сведений о земельном участке.

Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер (кадастровый номер), который присваивается при постановке на государственный кадастровый учет либо при включении сведений о ранее учтенном объекте.

Кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом (кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учёта сведения о таком недвижимом имуществе (*кадастровые работы*).

### 5.3. Землеустройство.

*Землеустройство* включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населённых пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон.

По результатам проведения землеустройства формируется землеустроительная документация. Существует несколько видов землеустроительной документации:

- генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схема использования и охраны земель;

- карта (план) объекта землеустройства;

- проект 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 почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

- тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- изменения границ объектов землеустройства;

- 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.

Сведения о землеустройстве, равно как и сведения государственного кадастра недвижимости, носят по общему правилу открытый характер, кроме сведений, относящихся к государственной тайне.

#### **5.4. Земельный надзор и контроль за использованием земель.**

Под *государственным земельным надзором* понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

Положение о государственном земельном надзоре утверждается Правительством Российской Федерации.

Государственный надзор и муниципальный земельный контроль проводятся в форме плановых проверок и внеплановых проверок. Порядок ведения *муниципального земельного контроля* определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Наряду с государственным и муниципальным контролем земельное законодательство предусматривает возможность проведения общественного земельного контроля ст. 72.1 ЗК РФ).

Под *общественным земельным контролем* понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. В каких целях проводится внутрихозяйственное землеустройство?
2. Что понимается под управлением земельным фондом? Какие органы управления вы знаете?

3. Перечислите органы специальной компетенции в области использования и охраны земель. Разъясните их полномочия.
4. Что следует понимать под землеустройством? Назовите виды землеустроительной документации.
5. Из каких разделов состоит государственный кадастр недвижимости?
6. Сформулируйте определение государственного кадастрового учёта. Какой орган осуществляет кадастровый учёт и ведение государственного кадастра недвижимости?
7. Что понимается под государственным земельным надзором? Назовите специально уполномоченные органы по осуществлению государственного земельного надзора и раскройте их полномочия.
8. Назовите виды и раскройте содержание земельного контроля.
9. В каких случаях землеустройство проводится в обязательном порядке?

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г. : одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г. : одобр. Советом Федерации 6 июня 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Российская Федерация. Законы. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 19дек. 2008

г. : одобр. Советом Федерации 22дек. 2008 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

8. Российская Федерация. Президент (2000-2008; В. В. Путин). Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. N 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" (с изм. и доп. от 22 июня 2010 г.).

9. Российская Федерация. Президент (2012-; В. В. Путин). Указ Президента Российской Федерации от 21 мая 2012 г. № 636 "О структуре федеральных органов исполнительной власти"

10. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном надзоре" (с изм. и доп. от 5 июня 2013 г.).

11. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 11 июля 2002 г. N 514 "Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства"

12. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

13. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.

14. Слезко, В. В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс]. Учебно-практический комплекс / В. В. Слезко. – М.: Изд-во Евразийский открытый институт, 2013. – 158 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-374-00606-3.

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

### **6.1. Особенности совершения сделок с землей.**

Сделками являются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение прав и обязанностей.

Особенности:

1. земельные участки могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п.1 ст. 260 ГК);
2. возможность заключения сделок с землёй на торгах (конкурсах, аукционах);
3. при совершении сделок с земельными участками стороны не вправе самовольно изменять его категорию, целевое назначение или особый режим использования.
4. распоряжение земельным участком не должно наносить ущерб окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы других лиц, градостроительных, строительных, экологических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил, нормативов);
5. особенности в совершении, оформлении сделок с землёй:
  - обязательна письменная форма, для некоторых сделок и нотариальное удостоверение;
  - государственная регистрация сделки с землёй, в случаях, определённых ФЗ.

### **6.2. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков.**

Одним из самых распространённых оснований перехода права собственности на земельные участки является купля-продажа земельных участков. Купля-продажа земельных участков регулируется ГК – гл.30 §7 «Продажа недвижимости» ст.549-558, нормы которого применяются приоритетно перед нормами общих правил о купле-продаже §1, а также земельным законодательством, ст.37 ЗК.

Он определяется как соглашение о том, что продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определённую денежную сумму (цену). Согласно ст. 550 ГК РФ договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Если форма договора не соблюдена – он недействителен.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учёт. Продавец при заключении договора обязан предоставить покупателю информацию об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка (п.1 ст.37 ЗК РФ).

Покупатель, в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешённым использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены ФЗ-ми, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи

земельного участка и возмещения причинённых ему убытков. Данные требования применяются при мене земельного участка, передаче его в аренду.

К недействительным условиям договора купли-продажи земельного участка относятся:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение землёй, включая ограничение на ипотеки, передачи земли в аренду, совершение иных сделок с землёй;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельный участок третьими лицами.

Государственной регистрации подлежит переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи, с момента регистрации которого у покупателя возникает право собственности на земельный участок.

Законом предусмотрена возможность заключения договора купли-продажи земельных участков на торгах с победителем торгов. Порядок организации и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков (права их аренды) определяется Правительством РФ, в соответствии с ГК РФ (ст. 447 – 449, 1057 – 1059) и ЗК (ст. 30, 30<sup>1</sup>, 38, 38<sup>1</sup>, 38<sup>2</sup>).

### **6.3. Договор дарения земельного участка.**

*Договор дарения земельного участка* (гл. 32 ГК ст. 572 – 582).

Сделки дарения и мены совершаются по правилам гражданского законодательства. Особого порядка совершения данных сделок земельным законодательством не предусмотрено.

По договору дарения земельного участка одна сторона (даритель) безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность (п. 1 ст. 572 ГК).

Данный договор может быть реальным (непосредственно дарение) – даритель передаёт земельный участок и договор считается заключённым с момента такой передачи, и консенсуальным – когда даритель обязуется передать земельный участок (дарственное обещание), договор считается заключённым с момента достижения соглашения по всем существенным условиям договора.

Статья 574 ГК РФ предусматривает письменную форму договора дарения земельного участка. Нарушение требований, относящихся к форме сделки, влечет за собой ее ничтожность.

Право дарения имеют собственники земли (граждане и юридические лица).

Договор дарения земельного участка является безвозмездным, т.е. даритель не вправе потребовать какого-либо встречного удовлетворения от одаряемого.

Договор дарения - это двусторонняя сделка, основанная на взаимном соглашении сторон, предполагающем согласие одаряемого принять предложенный ему дар. Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться.

Гражданское законодательство допускает возможность отказа от исполнения договора дарения и отмены дарения и, естественно, возврата дара.

Предмет договора дарения земельного участка должен быть конкретизирован.

Сторонами в договоре дарения могут быть как граждане, так и юридические лица. Однако ст. 575 ГК РФ указывает на случаи, когда дарение не допускается.

*Договор мены земельными участками* (гл. 31 ГК ст. 567 – 571).

Обмен земельными участками оформляется договором мены, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один земельный участок в обмен на другой либо земельный участок в обмен на иное имущество.

К договору мены применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит положениям о договоре мены и существу обязательств, возникающих из этого договора. При этом каждая из сторон признаётся продавцом участка, который она обязуется передать, и покупателем участка, который она обязуется принять в обмен (п.2 ст.567 ГК РФ).

Данный договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ). Несоблюдение формы договора влечет его недействительность.

В случае мены земельными участками, находящимися в собственности граждан и юридических лиц, в договоре мены обязательно должны быть указаны признаки, идентифицирующие обмениваемые земельные участки.

При совершении такой сделки учитывается стоимость земли. В случае, когда в договоре мены отсутствует условие о цене обмениваемых земельных участков, действует презумпция их равноценности (п. 1 ст. 568 ГК РФ). Если из договора следует, что обмениваемые участки признаются неравноценными, то сторона, передающая земельный участок меньшей стоимости, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после передачи земельного участка, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором мены (п. 2 ст. 568 ГК РФ).

Право собственности по договору мены возникает только с момента государственной регистрации.

В договоре мены земельных участков на стороны возлагается обязанность проинформировать друг друга о наличии и характере имеющихся земельных споров по поводу участков или об отсутствии таковых, о передаче соответствующего земельного участка (его части) в аренду, во временное пользование, в залог третьему лицу, о наличии имеющихся сервитутов. Стороны, в собственность которых в результате договора переходят земельные участки, принимают на себя обязательства соблюдать права третьих лиц, вытекающие из установленных сервитутов и заключенных другой стороной договоров. Также, к договору мены земельных участков применяются и правила пп.2 и 3 ст.37 ЗК РФ.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Сформулируйте определение сделок с земельными участками. Каковы особенности их совершения?
2. Сформулируйте определение договора купли-продажи земельного участка. Каковы его существенные условия?
3. Разъясните особенности совершения сделок мены, дарения земельными участками.
4. Какова обязанность продавца по информированию покупателя о приобретаемом им земельном участке?
5. В каких случаях не допускается дарение земельных участков?

### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

#### **Основная**

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.

4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.

5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.

3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г. : одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

4. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (с изм. и доп. от 15 сентября 2011 г.).

5. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

6. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.

7. Кузнецов, А. Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков. [Электронный ресурс] : учебное пособие / А. Н. Кузнецов; под ред. Г. В. Алексеева. – Саратов : Вузовское образование, 2013. – (Высшее образование). – 72 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/15831.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISSN 2227-8397.

## **ЗАЩИТА ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И РАССМОТРЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ**

### **7.1.Ограничение прав на землю.**

Права, предусмотренные в ст. 40, 41 ЗК РФ, ограничиваются не только возложением обязанностей, установленных в ст. 42. В отношении отдельных земельных участков могут быть установлены и иные ограничения в соответствии со ст. 56 ЗК РФ.

*Ограничение прав* лиц, использующих земельные участки, представляет собой установление в административном порядке запретов на осуществление отдельных видов хозяйственной деятельности и использование земли либо требований о воздержании от совершения определенных действий, которые предусмотрены законодательством, в зависимости от местоположения земельных участков, и которые не применяются в отношении других земельных участков, имеющих аналогичное целевое назначение.

Таким образом, в законодательстве закрепляются пределы осуществления субъективных прав лиц на земельные участки. В ст. 56 ЗК РФ ограничения прав на землю касаются в основном использования земельных участков; обеспечивают публичный интерес в охране природных объектов, здоровья населения и в организации рационального и эффективного использования земель. В этом преимущественно заключаются цели ограничения прав лиц на землю. Характер ограничений должен быть таким, чтобы обеспечить возможность пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением.

Ограничения прав на землю устанавливаются административно-правовым актом компетентного органа управления или решением суда. Ограничения устанавливаются бессрочно или на определенный срок. При установлении ограничений прав на землю возмещаются причиненные убытки.

Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

В ст. 56 ЗК РФ определены возможные ограничения прав на земельные участки: особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды, в т.ч. животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Перечень их, приведенный в п.2 ст.56 ЗК РФ не является исчерпывающим. Некоторые из таких ограничений предусмотрены другими статьями кодекса, а также законами об охране и использовании отдельных природных ресурсов и иными ФЗ-ми.

### **7.2.Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.**

Изъятие земельного участка производится при невиновном поведении землепользователя по основаниям, предусмотренным ст. 49 ЗК.

Такое изъятие может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка, причинённых убытков на основании решения суда.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется РФ, её субъектам или муниципальным образованием.

Решение об изъятии принимается либо федеральными органами исполнительной власти, либо органами исполнительной власти субъекта РФ, либо муниципальными органами (ст. 279 ГК).

Не позднее чем через год до предстоящего изъятия собственник земельного участка должен быть письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Выкуп земельного участка до истечения 1-го года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен изымаемого, другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

### **7.3. Принудительное прекращение права на земельные участки ввиду ненадлежащего использования.**

Земельные правонарушения, являющиеся основаниями для изъятия земельных участков, определены в ст. 45-47 ЗК РФ.

Изъятие земельного участка применяется только при безуспешности использования иных мер воздействия на нарушителя. Оно осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования (неиспользование или использование с нарушением законодательства) земельного участка после назначения административного наказания, на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

Одновременно с наложением административного взыскания уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, виновному лицу выдается предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, с последующим уведомлением органа, предоставившего земельный участок. Форма предписания об устранении выявленного нарушения устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Если правонарушение не устранено в установленный срок, начинается процедура изъятия земельного участка.

Федеральный орган исполнительной власти, выдавший такое предписание, направляет копию акта проверки выполнения землепользователем, землевладельцем такого предписания с приложением копии такого предписания и иных связанных с результатами проверки документов в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предоставивший земельный участок, который затем направляет в суд требование об изъятии земельного участка или принимает решение об изъятии земельного участка самостоятельно, в установленном п. 2 ст. 54 ЗК случае.

В течение 10-ти дней со дня принятия решения об изъятии земельного участка либо со дня вступления в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления,

обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения такого права на земельный участок с приложением копии решения об изъятии земельного участка или копии вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), при ненадлежащем использовании земельного участка, осуществляется по решению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставившего земельный участок, об изъятии земельного участка (при условии неустранения ненадлежащего использования земельного участка) (п. 2 ст. 54 ЗК).

Прекращение права на земельный участок не освобождает лиц виновных в нарушении земельного законодательства, от возмещения причинённого вреда.

Решение об изъятии земельного участка ввиду его ненадлежащего использования может быть обжаловано в судебном порядке.

В данном порядке прекращаются права на земельные участки для лиц, не являющихся их собственниками: право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования).

Ст. 284, 285 ГК предусмотрены основания изъятия земельного участка у собственника.

#### **7.4. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров.**

Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка имеют право применить для восстановления своего нарушенного или оспариваемого права принудительные меры в порядке, определенном законом. Лицо, право на земельный участок которого было нарушено, осуществляет выбор способа защиты нарушенного права, предусмотренного законом, в соответствии с характером нарушения и видом нарушенного права. Если же в законодательстве установлен определенный способ защиты нарушенного права, то применяется только указанный способ защиты.

В ст. 59-62 ЗК РФ определены способы защиты земельных прав: признание права на земельный участок; восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения; признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления; возмещение убытков и присуждение к исполнению в натуре.

Наиболее полный перечень таких способов содержится в ст. 12 ГК РФ, устанавливающей способы защиты гражданских прав, которые применимы и при защите земельных прав.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

- признания недействительными в судебном порядке не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
- приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
- приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных,

поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Защита прав может осуществляться в судебном и административном порядке. Такие способы защиты, как неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, признание оспоримой сделки недействительной, признание права на земельный участок и другие, может применять только суд.

Судебная защита в порядке гражданского судопроизводства осуществляется судами общей юрисдикции, арбитражными и третейскими судами. Правила рассмотрения дел в различных судах определяются соответствующим процессуальным законодательством — гражданским или арбитражным. При рассмотрении дел в третейском суде следует руководствоваться ФЗ от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации». До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

### Вопросы для самоконтроля

1. Какие права и обязанности правообладателей при использовании земель вы знаете?
2. Сформулируйте определение ограничений прав на землю. Охарактеризуйте их.
3. Каковы основания и порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд?
4. Раскройте основания и порядок принудительного прекращения права на земельные участки как санкция за земельное правонарушение.
5. В каких случаях нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению?
6. Назовите пути пресечения действий, нарушающих права на землю граждан и юридических лиц.
7. Разъясните порядок признания права на земельный участок.
8. Разъясните порядок рассмотрения земельных споров.
9. Какие способы защиты прав на землю определены земельным законодательством.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
3. Российская Федерация. Законы. Кодекс РФ об административных правонарушениях [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г.: ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Проспект, КноРус, 2013. – 496 с.
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 23 окт. 2002 г. : ред. от 10 янв. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 14 июня 2002 г. : ред. от 3 нояб. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г. : одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
8. Российская Федерация. Законы. О третейских судах в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 21 июня 2002 г. : одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
9. Российская Федерация. Законы. Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)[Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 7 июля 2010 г. : одобр. Советом Федерации 14 июля 2010 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
10. Российская Федерация. Законы. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 19 дек. 2008 г. : одобр. Советом Федерации 22 дек. 2008 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
11. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003г. N 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц"
12. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном надзоре" (с изм. и доп. от 5 июня 2013 г.).
13. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 2 октября 2002 г. N 830 "Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота"
14. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2002 г. N 846 "Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель".
15. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.
16. Будникова, Ю. Е. Практика разрешения судами отдельных видов земельных споров: [Электронный ресурс] : научно-практическое пособие / Ю. Е. Будникова, О. В. Зенюкова, Е. В. Сырых, С. Е. Тронин; отв. ред. Краснова И. О. – М.: РАП, 2010. – 285 с. - Режим доступа:

<http://www.iprbookshop.ru/1968.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-93916-254-8.

17. Гришина, Я С. Особенности судопроизводства по неискowym делам, возникающим из земельных правоотношений [Текст] : учебное пособие / Я. С. Гришина ; ред. О. В. Исаенкова. - Саратов : ГОУ ВПО "Саратовская государственная академия права", 2008. - 164 с. - ISBN 978-5-7924-0685-8.

18. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.

## ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ

### 8.1. Понятие, форма платы за землю, правовые основы взимания земельного налога.

Использование земли в Российской Федерации является платным.

Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. *Земельный налог* — обязательный императивный платеж, устанавливаемый в соответствии с НК РФ органами местного самоуправления; *арендная плата* устанавливается в соответствии с договором по согласованию сторон.

Земельный налог относится к числу местных налогов (ст. 15 НК РФ), устанавливается в соответствии с НК РФ нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на их территории.

Плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обладающие земельными участками на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения.

*Объектом налогообложения* являются земельные участки, расположенные в границах соответствующих муниципальных образований. При этом не признаются объектом налогообложения две разновидности земельных участков (ст. 389 НК РФ):

- а) изъятые из оборота земельные участки, перечень которых указан в п. 4 ст. 27 ЗК РФ как исчерпывающий,
- б) земельные участки, ограниченные в обороте.

*Налоговая база* определяется в отношении каждого земельного участка, признаваемого объектом налогообложения, как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 391 НК РФ).

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 руб. на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования для: Героев Советского Союза, Героев России, полных кавалеров ордена Славы; инвалидов, имеющих III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лиц, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 г. без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности; инвалидов с детства; ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий и ряда иных категорий физических лиц (п. 5 ст. 391 НК РФ).

*Налоговым периодом* признается календарный год.

*Налоговые ставки* — это размер налога за единицу налогообложения, устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в пределах, определенных гл. 31 НК РФ и не могут превышать:

- а) 0,3% в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного

использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (кроме доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

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

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (ст. 394 НК РФ).

Случаи *освобождения от налогообложения* определены ст. 395 НК РФ.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения

за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. При определении размера арендной платы за государственные и муниципальные земли применяются ставки, устанавливаемые компетентными органами (базовые размеры арендной платы). Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за частные земельные участки, устанавливаются по соглашению сторон договорами аренды земельных участков.

## **8.2. Виды ответственности за земельные правонарушения.**

Под *земельным правонарушением* понимается виновное, противоправное действие (бездействие) лица, которое не исполняет обязанности о рациональном и бережном использовании земельных ресурсов, препятствует осуществлению прав и законных интересов собственников, владельцев, пользователей земли, нарушает правовые нормы, установленный государством земельный правовой порядок и управление землей как национальным богатством.

*Юридическая ответственность* выражается в обязанности лица, совершившего правонарушение, претерпеть санкцию (меру ответственности), т.е. неблагоприятные последствия, установленные законом и (или) договором.

За земельные правонарушения может наступать *уголовная, административная, дисциплинарная, материальная, гражданско-правовая, а также земельно-правовая ответственность*.

Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность.

Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Земельно-правовая ответственность применяется в форме принудительного изъятия земельного участка у лица за совершение земельного правонарушения.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

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

### **8.3. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.**

Согласно ст. 2.1. КоАП РФ *административным правонарушением* признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое указанным Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

*Административная ответственность* (является разновидностью государственного принуждения) - это реакция государства на вред, причиненный административным правонарушением, государственная оценка нарушения административно-правовой нормы.

Административная ответственность за земельное правонарушение в федеральном законодательстве предусмотрена в виде административного штрафа, возможно и наложение предупреждения.

Составы земельных правонарушений, за которые наступает административная ответственность, не объединены в одну главу КоАП РФ, а рассредоточены по нескольким главам.

Административные правонарушения в сфере использования и охраны земель можно классифицировать по следующим группам:

а) *правонарушения в сфере использования и охраны земельных участков и посягающие на земельный участок как природный объект.* В их числе, например, нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны (ч. 1 ст. 7.13) и т.д.;

в) *правонарушения, посягающие на отношения собственности и иные права на земельный участок как объект недвижимого имущества,* например, самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ);

г) *правонарушения в сфере управления землями,* например, неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный земельный надзор (контроль) (ч.1 ст.19.4).

*Уголовная ответственность* наступает тогда, когда нарушение земельного законодательства имеет признаки преступления.

В настоящее время существует всего два состава непосредственно «земельных» преступлений, указанных в ст. 254 (порча земли) и ст. 170 УК РФ (регистрация незаконных сделок с землей).

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Назовите формы и виды платежей за землю. Каковы цели установления платности землепользования?
2. Кто является плательщиком земельного налога? Что является объектом налогообложения?
3. Какие категории граждан и юридических лиц освобождены от взимания земельного налога.
4. Что понимается под арендной платой? Укажите особенности ее взимания.

5. Как вы понимаете кадастровую оценку земельных участков? В каких случаях она проводится?
6. Сформулируйте определение земельного правонарушения. Назовите элементы его состава.
7. Назовите особенности дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения.
8. Разъясните особенности уголовной ответственности за преступления в сфере использования и охраны земель.
9. Раскройте содержание административной ответственности за земельные правонарушения.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
3. Российская Федерация. Законы. Кодекс РФ об административных правонарушениях [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г.: ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Проспект, КноРус, 2013. – 496 с.
4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : ч. 1 : [федер. закон : принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. : ред. от 1 янв. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 24 мая 1996 г. : ред. от 3 февр. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. : одобр. Советом Федерации 17 июля 1998 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
8. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (с изм. и доп. от 30 июня 2010 г.).

9. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (с изм. и доп. от 22 февраля 2014 г.)

10. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

11. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 9.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.

*Землями сельскохозяйственного назначения* признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе категории земель сельскохозяйственного назначения выделяются субкатегории в зависимости от их роль в сельском хозяйстве со своим правовым режимом:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями,
- земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;
- занятые водными объектами;
- занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране и в зависимости от природных свойств, от экономической целесообразности использования подразделяются на: пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Выделяют угодья худшего качества, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья.

Остальные сельскохозяйственные земли имеют вспомогательный по отношению к угодьям характер и используются как территориальный базис для размещения внутрихозяйственных дорог, коммуникаций, водных объектов, объектов недвижимости, непосредственно обслуживающих нужды сельского хозяйства и используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

### 9.2. Фонд перераспределения земель.

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

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права

собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд.

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

### **9.3. Использование земель сельскохозяйственного назначения.**

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено ЗК РФ.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

### **9.4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.**

Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Не допускается образование земельного участка, который входит в состав искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель и размер которого меньше установленного субъектами Российской Федерации минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Такие требования не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Также данные требования не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Сформулируйте определение категории земель сельскохозяйственного назначения.
2. Назовите субъектов использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения. Какие отличия в их правах на землю?
3. Какие сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения можно совершать? В чем их особенности?
4. В каких целях создается фонд перераспределения земель? Какие основания поступления земель в фонд перераспределения вы знаете?
5. Каковы требования к местоположению и размерам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения?

### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

#### **Основная**

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2

3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
3. Российская Федерация. Законы. Кодекс РФ об административных правонарушениях [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Проспект, КноРус, 2013. – 496 с.
4. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный
5. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 26 июня 2002. : одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 8 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 23 мая 2003 г. : одобр. Советом Федерации 28 мая 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
8. Российская Федерация. Законы. О личном подсобном хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 21 июня 2003 г. : одобр. Советом Федерации 26 июня 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
9. Российская Федерация. Законы. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 11 марта 1998 г. : одобр. Советом Федерации 1 апр. 1998 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
10. Российская Федерация. Законы. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 июля 1998 г. : одобр. Советом Федерации 9 июля 1998 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
11. Российская Федерация. Законы. О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 апреля 1999 г. : одобр. Советом Федерации 22 апреля 1999 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
12. Российская Федерация. Законы. О мелиорации земель [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 8 дек. 1995 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
13. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 23 февраля 1994 г. №140 "О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы".

14. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

### 10.1. Понятие земель и границ населённых пунктов.

Правовой режим земель населенных пунктов устанавливается нормативными актами как федерального, так и регионального уровня. Главным образом ст. 83-86 ЗК и Градостроительным кодексом.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Границы населенных пунктов устанавливаются (изменяются) документами территориального планирования, которыми являются схемы территориального планирования и генеральные планы. Так генеральные планы поселений, городских округов отображают границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования; схемы территориального планирования муниципального района отображают границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Правовая роль определения (установления) границ населенных пунктов заключается в том, что с этого момента на выделенную территорию распространяется правовой режим земель населенных пунктов.

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не прекращает прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков.

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

### 10.2. Градостроительный регламент.

*Градостроительный регламент* - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости *не соответствуют* установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов,

Реконструкция существующих объектов недвижимости (не соответствующих градостроительному регламенту), а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов

### **10.3. Состав земель населённых пунктов и зонирование территорий.**

Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий, для чего вся территория в пределах их административных границ делится на территориальные зоны, границы которых фиксируются на карте зонирования.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты

Документ зонирования территорий (правила землепользования и застройки) устанавливающий территориальные зоны и градостроительные регламенты утверждается (изменяется) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В соответствии с п. 2 ст. 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Помимо предусмотренных, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Для каждой зоны устанавливаются градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков, относящихся к конкретной зоне.

### Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение земель населенных пунктов. Чем отличается их правовой режим от режима земель сельскохозяйственного назначения?
2. Что понимается под градостроительным регламентом?
3. Что понимается под градостроительным зонированием? Для каких целей оно проводится?
4. Что понимается под территориальными зонами? Какие территориальные зоны вы знаете?
5. На какие земли действие градостроительного регламента не распространяется?
6. Для каких земель градостроительные регламенты не устанавливаются?
7. Что учитывается при установлении градостроительных регламентов?
8. Что указывается в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны?

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.

2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.; ред. от 21 окт. 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 160 с. – (Законы и кодексы). - ISBN 978-5-699-64551-0.
3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 сент. 2003 г. : одобр. Советом Федерации 24 сент. 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 8 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 22 дек. 2004г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **11.1. Понятие и состав земель специального назначения и их правового режима.**

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со ст. 73К РФ составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

Категория земель специального назначения включает в себя ряд субкатегорий земель с дифференцированным правовым режимом в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены:

- 1) земли промышленности;
- 2) земли энергетики;
- 3) земли транспорта;
- 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- 5) земли для обеспечения космической деятельности;
- 6) земли обороны и безопасности;
- 7) земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются ст. 88 - 93ЗК и учитываются при проведении зонирования территорий.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со ст. 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено ЗК, определяется:

- Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со ст. 243К РФ могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

### **11.2. Земли промышленности.**

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования.

Размеры земельных участков, предоставляемых для этих целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода в соответствии со ст. 793К РФ.

### **11.3. Земли для обеспечения космической деятельности.**

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

### Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение земель промышленности и иного специального назначения. Каковы их особенности?
2. Назовите особенности использования земель промышленности.
3. Каковы особенности правового режима земель энергетики?
4. Назовите особенности правового режима земель транспорта. Какие виды транспорта вы знаете?
5. Сформулируйте определение земель связи, радиовещания, телевидения, информатики. В чем особенности их использования?
6. В чем особенности правового режима земель для обеспечения космической деятельности?
7. Кто возмещает правообладателям земельных участков ущерб, возникающий в результате падения отделяющихся частей ракет?
8. Для чего необходимо установление охранных зон, и каково их отличие от территориальных зон?

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 7 фев. 2001 г.: ред. от 3фев. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
3. Российская Федерация. Законы. Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 19 фев. 1997 г.: ред. от 5 дек. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. "Об использовании атомной энергии" [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 20 окт. 1995 г. : ред. от 02.07.2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

6. Российская Федерация. Законы. О железнодорожном транспорте в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 24 дек. 2002 г. : одобр. Советом Федерации 27 дек. 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Российская Федерация. Законы. О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 окт. 2007 г. : одобр. Советом Федерации 26 окт. 2007 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
8. Российская Федерация. Законы. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 18 окт. 2007 г. : одобр. Советом Федерации 26 окт. 2007 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
9. Российская Федерация. Президент (1991-1999; Б.Н. Ельцин). Указ Президента РФ от 27 июня 1998 г. N 727 "О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования" (с изм. и доп. от 29 июня 2013 г.).
10. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 31 мая 1995 г. N 536 "О порядке и условиях эпизодического использования районов падения отделяющихся частей ракет" (с изм. и доп. от 2 июля 2003 г.).
11. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 14 марта 1997 г. N 306 "О Правилах принятия решений о размещении и сооружении ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения" (с изм. и доп. от 1 февраля 2005 г.).
12. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2003 г. N 71 "Об утверждении Положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации".
13. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 31 марта 2006 г. N 176 "Об утверждении Правил передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования" (с изм. и доп. от 29 декабря 2008 г.)
14. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 11 августа 2003 г. N 486 "Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети".
15. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г. N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" (с изм. и доп. от 4 апреля 2011 г.).
16. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". (с изм. и доп. от 26 августа 2013 г.).
17. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса". (с изм. и доп. от 11 марта 2011 г.).
18. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ**

### **12.1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.**

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

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами.

### **12.2. Земли особо охраняемых природных территорий.**

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого

назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются им в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

- 1) предоставление садоводческих и дачных участков;
- 2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами;
- 3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
- 4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование; допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников.

Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

### **12.3. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.**

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами,

которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со ст. 553К РФ. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

### Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение земель особо охраняемых территорий и объектов. Назовите их состав.
2. Разъясните особенности правового режима земель особо охраняемых природных территорий. Какие земли к ним относятся?
3. Дайте характеристику земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
4. В чем особенности правового режима земель природоохранного назначения?
5. Каковы особенности правового режима земель историко-культурного назначения?

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: ред. от 21 окт. 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 160 с. – (Законы и кодексы). - ISBN 978-5-699-64551-0.

3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 22 дек. 2004г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 26 дек. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 15 февр. 1995 г. : ред. от 12 марта 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Российская Федерация. Законы. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 27 янв. 1995 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
8. Российская Федерация. Законы. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 24 мая 2002 г. : одобр. Советом Федерации 14 июня 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
9. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

### 13.1. Понятие и состав земель лесного фонда.

Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий, их использование, охрана, защита, воспроизводство осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых они (леса) располагаются.

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

К *землям лесного фонда* относятся *лесные земли* (покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства *нелесные земли* (просеки, дороги, болота и др.).

Закрепление в законодательстве такой структуры земель лесного фонда обусловлено разным целевым назначением двух указанных видов земель. Лесные земли предназначены для выращивания лесов, рационального и эффективного их использования и воспроизводства. Для этих же целей используются и участки лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (вырубки, гари и т.п.). Они также предназначены для лесовосстановления, поэтому относятся к лесным землям.

Нелесные земли — земли, которые не только не заняты лесом, но и не предназначены для его выращивания. Целевое назначение этих земель состоит в обслуживании нужд лесного хозяйства — устройство просек, дорог и т.д. К нелесным землям относятся также сельскохозяйственные угодья, находящиеся в составе земель лесного фонда.

Правовой режим земель лесного фонда – это установленный законом порядок их учета, мониторинга, использования и охраны.

Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на *защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса*.

### 13.2. Использование земель лесного фонда и его виды.

Использование лесов поставлено под контроль государственных органов и органов местного самоуправления (в зависимости от категории леса).

Использование лесов осуществляется с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов.

*Виды использования лесов* перечислены в ст. 25 ЛК РФ:

- заготовка древесины (ст.29, 30);
- заготовка живицы (ст.31);
- заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов (ст.32, 33);
- заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений (ст.34, 35);
- ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты (ст.36, 37);
- ведение сельского хозяйства (ст.38);
- осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности (ст.40);
- осуществление рекреационной деятельности (ст.41);
- создание лесных плантаций и их эксплуатация (ст.42);
- выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений (ст.39);

- выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых (ст.43);
- строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов (ст. 44);
- строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов (ст.45);
- переработка древесины и иных лесных ресурсов (ст. 46);
- осуществление религиозной деятельности (ст.47);
- иные виды, осуществляемые в соответствии с целевым назначением земель, на которых располагаются леса.

Леса могут использоваться для одной или нескольких целей, обозначенных выше, если иное не установлено ЛК, другими федеральными законами.

### **13.3. Титулы права пользования землями лесного фонда.**

Права пользования землями лесного фонда закреплены в ст. 9 ЛК РФ.

Право постоянного (бессрочного) пользования лесными участками, право ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут), право аренды лесных участков, а также право безвозмездного срочного пользования лесными участками возникает и прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях и земельным законодательством, если иное не предусмотрено ЛК. Кроме того, использовать земли лесного фонда можно на праве пребывания граждан в лесах (ст. 11 ЛК) и на основании договора купли-продажи лесных насаждений (ст. 75 ЛК).

В постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам, в аренду, безвозмездное срочное пользование - гражданам.

Предоставление гражданам, юридическим лицам в аренду лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с ЛК (ст. 71 ЛК).

К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено ЛК.

Предоставление лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и в безвозмездное срочное пользование гражданам осуществляется в порядке, предусмотренном ЗК РФ, если иное не предусмотрено ЛК (ст. 71 ЛК).

После 1 января 2009 года запрещается предоставлять лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без определения видов и параметров использования лесов, установленных лесохозяйственными регламентами.

До 1 января 2015 года допускается предоставление гражданам, юридическим лицам лесных участков в составе земель лесного фонда без проведения государственного кадастрового учета, за исключением случаев предоставления лесных участков в целях использования лесов для осуществления рекреационной деятельности.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Сформулируйте определение земель лесного фонда. Какие земли входят в их состав?
2. Какие леса не входят в лесной фонд?

3. Какие выделяют леса, расположенные на землях лесного фонда по целевому назначению?
4. Назовите субъекты лесных отношений.
5. Для каких нужд могут предоставляться участки лесного фонда гражданам и юридическим лицам?
6. Назовите титулы права пользования землями лесного фонда.
7. Разъясните особенности договора аренды лесного участка.
8. Охарактеризуйте договор купли-продажи лесных насаждений.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г. : ред. от 28 июля 2012 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г. : одобр. Советом Федерации 24 нояб. 2006 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
5. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 26 дек. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
6. Российская Федерация. Законы. О карантине растений [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 5 июля 2000 г. : одобр. Советом Федерации 7 июля 2000 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
7. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

### 14.1. Понятие и структура земель водного фонда.

К землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Водные объекты подразделяются на поверхностные и подземные. К поверхностным водным объектам относятся: моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие); водотоки (реки, ручьи, каналы); водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища); болота; природные выходы подземных вод (родники, гейзеры); ледники, снежники.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется ЗК и водным законодательством.

### 14.2. Право водопользования и его виды.

Использование водных объектов (водопользование) - использование различными способами водных объектов для удовлетворения потребностей Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических лиц, юридических лиц.

В зависимости от *характера целевого использования водных объектов* водные объекты используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, сброса сточных, в том числе дренажных, вод, производства электрической энергии, водного и воздушного транспорта, сплава древесины и иных предусмотренных ВК целей.

Исходя из *условий предоставления водных объектов* в пользование выделяют совместное и обособленное водопользование.

По *способу использования водных объектов* выделяются водопользование с забором (изъятием) водных ресурсов из водных объектов при условии возврата воды в водные объекты; водопользование с забором (изъятием) водных ресурсов из водных объектов без возврата воды в водные объекты; водопользование без забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов.

### 14.3. Титулы права водопользования.

ВК РФ предусматривает следующие титулы права водопользования: договор водопользования и решение о предоставлении водного объекта в пользование.

В силу ст.11 ВК на основании *договоров водопользования* водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для: забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов; использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей; использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.

На основании *решений о предоставлении водных объектов в пользование* водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов

Российской Федерации, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование, например, для обеспечения обороны страны и безопасности государства; сброса сточных, в том числе дренажных, вод и др.

Предоставление водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, или частей таких водных объектов в пользование на основании договоров водопользования или решений о предоставлении водных объектов в пользование осуществляется соответственно исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со ст. 24 - 27 ВК.

Случаи водопользования, не требующие заключение договора или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование указаны в п. 3 ст.11 ВК.

### Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение земель водного фонда. Какие земли входят в их состав?
2. Назовите виды права водопользования.
3. Какие титулы права водопользования вы знаете? Дайте их характеристику.
4. Какие права на водные объекты могут приобретать граждане и юридические лица?
5. Каков порядок использования земель запаса?

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
3. Болтанова, Е. С Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
4. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
5. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297

#### Дополнительная

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
2. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 12 апр. 2006 г.: ред. от 2 июля 2013 г.]. - Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
3. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
4. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 12 апр. 2006 г. : одобр. Советом Федерации 26 мая 2006 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

5. Российская Федерация. Законы. О безопасности гидротехнических сооружений [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 23 июня 1997 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

6. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Анисимов, А. П. Земельное право России [Текст]: учебник для бакалавров / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 415 с. - ISBN 978-5-9916-2571-5.
2. Анисимов, А. П. Земельное право России [Текст]: краткий курс лекций / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2013. – 239 с. - ISBN 978-5-9916-2814-3.
3. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. - 5-е, перераб. и доп. - М. : Юрайт, ИД Юрайт, 2013. – 376 с. - ISBN 978-5-9916-2182-3, ISBN 978-5-9692-1385-2
4. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях : учеб. - практич. пособие / С. А. Боголюбов [и др.]. – М. : Проспект, 2010. – 655 с. - ISBN: 978-5-392-00920-6
5. Болтанова Е. С. Земельное право: учебник / Е. С. Болтанова. - М. : Инфра-М, РИОР, 2013. – 553 с. - ISBN: 978-5-369-01202-4, 978-5-369-00393-0.
6. Болтанова Е.С. Земельное право России [Электронный ресурс] : курс лекций/ Е.С. Болтанова. – Томск : Эль Контент, 2012. – 148 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/13881.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-4332-0071-5.
7. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; [науч. ред. Л. Б. Братковская]. – 12-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 679 с. - ISBN: 978-5-9916-1668-3, 978-5-9916-2674-3.
8. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Норма, 2013. – 608 с. - ISBN: 9785917682297
9. Волкова, Н.А. Земельное право[Электронный ресурс]: учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Н.А. Волкова [и др.]; под ред. И.А. Соболя, Н.А. Волковой, Г.В. Чубукова. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2013. – 359 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/12838.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-238-02290-1(Серия «Duralex, sedlex»).
10. Волкова, Т. В. Земельное право[Электронный ресурс]: учебное пособие / Т.В. Волкова, С.Ю. Королев, Е. Ю. Чмыхало; предисл. С.А. Боголюбова. – М.: Дашков и К, 2014. – 360 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-394-02360-6.
11. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения[Электронный ресурс]: учебное пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб. :СПб ГАСУ, 2013. – 147 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18997.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-9227-0390-7.
12. Анисимов, А. П. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [Электронный ресурс] / А. П. Анисимов, А. Е. Матохина, О. В. Савенко; под ред. А.П. Анисимова. – Саратов: Ай Пи Эр Меди, 2010. – 65 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1324.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISSN 2227-8397.
13. Беляев В.Л. Землепользование и городской кадастр (регулирование земельных отношений)[Электронный ресурс] : конспект лекций / В.Л. Беляев. – М.: МГСУ, 2010. – 112 с. -Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/16393.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISSN 2227-8397.
14. Боголюбов, С. А. Земельное право [Текст]: учебник / С. А. Боголюбов. - (Основы наук). - М. : Высш. образование, 2008. - 413 с. - ISBN978-5-9692-0193-4.

15. Боголюбов, С. А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С.А. Боголюбов, Е. А. Галиновская [и др.]; под ред. С.А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с. - ISBN 978-5-329-11688-1.
16. Будникова, Ю. Е. Практика разрешения судами отдельных видов земельных споров: [Электронный ресурс] : научно-практическое пособие / Ю. Е. Будникова, О. В. Зенюкова, Е. В. Сырых, С. Е. Тронин ; отв. ред. Краснова И.О. – М.: РАП, 2010. – 285 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1968.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-93916-254-8.
17. Гришина, Я С. Особенности судопроизводства по неискowym делам, возникающим из земельных правоотношений [Текст]: учебное пособие / Я. С. Гришина ; ред. О. В. Исаенкова. - Саратов : ГОУ ВПО "Саратовская государственная академия права", 2008. - 164 с. - ISBN 978-5-7924-0685-8.
18. Ерофеев, Б. В. Земельное право [Электронный ресурс] : учебник / Б. В. Ерофеев. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ИД ФОРУМ, 2013. - 416 с. - (Профессиональное образование). - ISBN 978-5-8199-0541-8.
19. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность : научное издание / В. А. Ершов. - 4-е изд., доп. и перераб. - М. : ГроссМедиа ; М. : РОСБУХ, 2010. - 384 с. - ISBN 978-5-476-00757-9.
20. Ждан-Пушкина, Д. А. Земельное право в схемах и определениях [Текст]: учебное пособие / Д. А. Ждан-Пушкина. - М.: Проспект, 2011. - 112 с. – ISBN 978-5-392-01480-4.
21. Ковальчук, Н. И. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [Электронный ресурс] / Н.И. Ковальчук. - Саратов: Ай Пи Эр Меди, 2011. – 116 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/2647.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISSN 2227-8397.
22. Кузнецов, А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков. [Электронный ресурс]: учебное пособие / А.Н. Кузнецов; под ред. Г.В. Алексеева. – Саратов: Вузовское образование, 2013. – (Высшее образование). – 72 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/15831.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISSN 2227-8397.
23. Слезко, В. В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс]. Учебно-практический комплекс / В. В. Слезко. – М.: Изд-во Евразийский открытый институт, 2013. – 158 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650.html>, свободный из корпоративной сети СГАУ. - ISBN 978-5-374-00606-3.
24. Тихонов, А. К. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст]: учебно-методическое пособие / А.К. Тихонов. –Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2013. – 160 с. - ISBN 978-5-9758-1473-9.
25. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст] : офиц. текст. – М.: Проспект, 2013. – 32 с. - ISBN 978-5-392-12399-5.
26. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – М.: Эксмо, 2013. – 128 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68825-8.
27. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст] : в 4 ч. : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. ; 22 дек. 1995 г. ; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 736 с. – (Актуальное законодательство). - ISBN 978-5-699-68693-3.
28. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 12 апр. 2006 г.: ред. от 2 июля 2013 г.]. - Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

29. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г.: ред. от 28 июля 2012 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
30. Российская Федерация. Законы. Кодекс РФ об административных правонарушениях [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г.: ред. от 23 июля 2013 г.]. – М. : Проспект, КноРус, 2013. – 496 с.
31. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст] : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: ред. от 21 окт. 2013 г.]. – М. : Эксмо, 2013. – 160 с. – (Законы и кодексы). - ISBN 978-5-699-64551-0.
32. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : ч. 1 : [федер. закон : принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. : ред. от 1 янв. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
33. Российская Федерация. Законы. Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 24 мая 1996 г. : ред. от 3 февр. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
34. Российская Федерация. Законы. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 23 окт. 2002 г. : ред. от 10 янв. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
35. Российская Федерация. Законы. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 14 июня 2002 г. : ред. от 3 нояб. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
36. Российская Федерация. Законы. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 7 фев. 2001 г.: ред. от 3 фев. 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
37. Российская Федерация. Законы. Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 19 фев. 1997 г.: ред. от 5 дек. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
38. Российская Федерация. Законы. "Об использовании атомной энергии" [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 20 окт. 1995 г. : ред. от 02.07.2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
39. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 сент. 2003 г. : одобр. Советом Федерации 24 сент. 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
40. Российская Федерация. Законы. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 19 дек. 2008 г. : одобр. Советом Федерации 22 дек. 2008 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
41. Российская Федерация. Законы. О третейских судах в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 21 июня 2002 г. : одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
42. Российская Федерация. Законы. Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации) [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 7 июля 2010 г. : одобр. Советом Федерации 14 июля 2010 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.
43. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. :

одобр. Советом Федерации 17 июля 1998 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

44. Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 23 мая 2003 г. : одобр. Советом Федерации 28 мая 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

45. Российская Федерация. Законы. О личном подсобном хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 21 июня 2003 г. : одобр. Советом Федерации 26 июня 2003 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

46. Российская Федерация. Законы. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 11 марта 1998 г. : одобр. Советом Федерации 1 апр. 1998 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

47. Российская Федерация. Законы. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 июля 1998 г. : одобр. Советом Федерации 9 июля 1998 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

48. Российская Федерация. Законы. О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 апреля 1999 г. : одобр. Советом Федерации 22 апреля 1999 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

49. Российская Федерация. Законы. О мелиорации земель [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 8 дек. 1995 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

50. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 22 дек. 2004г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

51. Российская Федерация. Законы. О железнодорожном транспорте в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 24 дек. 2002 г. : одобр. Советом Федерации 27 дек. 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

52. Российская Федерация. Законы. О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 16 окт. 2007 г. : одобр. Советом Федерации 26 окт. 2007 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

53. Российская Федерация. Законы. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 18 окт. 2007 г. : одобр. Советом Федерации 26 окт. 2007 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

54. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 26 дек. 2001 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

55. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 15 февр. 1995 г. : ред. от 12 марта 2014 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

56. Российская Федерация. Законы. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 27 янв. 1995 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

57. Российская Федерация. Законы. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 24 мая 2002 г. : одобр. Советом Федерации 14 июня 2002 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

58. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г. : одобр. Советом Федерации 24 нояб. 2006 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

59. Российская Федерация. Законы. О карантине растений [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 5 июля 2000 г. : одобр. Советом Федерации 7 июля 2000 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

60. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 12 апр. 2006 г. : одобр. Советом Федерации 26 мая 2006 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

61. Российская Федерация. Законы. О безопасности гидротехнических сооружений [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 23 июня 1997 г. : ред. от 28 дек. 2013 г.]. – Режим доступа: [www. http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

62. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г.: одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

63. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г. : одобр. Советом Федерации 6 июня 2001 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

64. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 26 июня 2002. : одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

65. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 8 дек. 2004 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

66. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

67. Российская Федерация. Законы. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – Режим доступа: [www.http://base.consultant.ru](http://base.consultant.ru), свободный.

68. Российская Федерация. Президент (2008-2012; Д. А. Медведев). Указ Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. N 26 "Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками"

69. Российская Федерация. Президент (2000-2008; В. В. Путин). Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. N 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" (с изм. и доп. от 22 июня 2010 г.).

70. Российская Федерация. Президент (2012-; В. В. Путин). Указ Президента Российской Федерации от 21 мая 2012 г. № 636 "О структуре федеральных органов исполнительной власти"

71. Российская Федерация. Президент (1991-1999; Б.Н. Ельцин). Указ Президента РФ от 27 июня 1998 г. N 727 "О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования" (с изм. и доп. от 29 июня 2013 г.).
72. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 31 мая 1995 г. N 536 "О порядке и условиях эпизодического использования районов падения отделяющихся частей ракет" (с изм. и доп. от 2 июля 2003 г.).
73. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 14 марта 1997 г. N 306 "О Правилах принятия решений о размещении и сооружении ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения" (с изм. и доп. от 1 февраля 2005 г.).
74. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2003 г. N 71 "Об утверждении Положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации".
75. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 31 марта 2006 г. N 176 "Об утверждении Правил передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования" (с изм. и доп. от 29 декабря 2008 г.).
76. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 11 августа 2003 г. N 486 "Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети".
77. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г. N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" (с изм. и доп. от 4 апреля 2011 г.).
78. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". (с изм. и доп. от 26 августа 2013 г.).
79. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса". (с изм. и доп. от 11 марта 2011 г.).
80. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном надзоре" (с изм. и доп. от 5 июня 2013 г.).
81. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 11 июля 2002 г. N 514 "Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства"
82. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (с изм. и доп. от 15 сентября 2011 г.).
83. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. N 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц"

84. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 "О государственном земельном надзоре" (с изм. и доп. от 5 июня 2013 г.).

85. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 2 октября 2002 г. N 830 "Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота"

86. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2002 г. N 846 "Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель".

87. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (с изм. и доп. от 30 июня 2010 г.).

88. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (с изм. и доп. от 22 февраля 2014 г.)

89. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства РФ от 23 февраля 1994 г. № 140 "О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы".

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b> .....	3
<b>Лекция 1. Правовые аспекты землеустройства и кадастров</b> .....	4
1.1. Принципы земельного законодательства как общеправовая основа землеустройства и кадастров.....	4
1.2. Предмет и метод земельного права.....	4
1.3. Система нормативно-правовых актов в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров.....	5
1.4. Понятие и система земельного права.....	5
<b>Лекция 2. Правоотношения в сфере землеустройства и кадастров, в т. ч. земельные</b> .....	7
2.1. Понятие, состав и классификация земельных правоотношений.....	7
2.2. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений.....	7
2.3. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую..	7
2.4. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.....	8
<b>Лекция 3. Право собственности на землю</b> .....	10
3.1. Виды прав на земельные участки, документы удостоверяющие их.....	10
3.2. Понятие, содержание и формы собственности на землю.....	10
3.3. Государственная, муниципальная и частная собственность на землю.....	10
3.4. Ограничение оборотоспособности земельных участков.....	12
3.5. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю..	12
<b>Лекция 4. Права на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками</b> .....	14
4.1. Право пожизненного наследуемого владения.....	14
4.2. Право постоянного (бессрочного) пользования.....	14
4.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	14
4.4. Аренда земельного участка.....	15
4.5. Право безвозмездного срочного пользования.....	16
<b>Лекция 5. Управление земельными ресурсами</b> .....	18
5.1. Органы управления земельным фондом и их полномочия.....	18
5.2. Государственный кадастровый учет земельных участков.....	18
5.3. Землеустройство.....	19
5.4. Земельный надзор и контроль за использованием земель.....	20
<b>Лекция 6. Правовое регулирование сделок с земельными участками</b> .....	23
6.1. Особенности совершения сделок с землей.....	23
6.2. Правовое регулирование купли – продажи земельных участков.....	23
6.3. Договор мены, дарения земельных участков.....	24
<b>Лекция 7. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров</b> .....	27
7.1. Ограничение прав на земельные участки.....	27
7.2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	27
7.3. Принудительное прекращение права на земельный участок, ввиду ненадлежащего использования.....	28
7.4. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров.....	29
<b>Лекция 8. Плата за землю. Ответственность за земельные правонарушения</b> ... 8.1. Понятие, формы платы за землю, правовые основы взимания земельного налога.....	33

8.2. Виды ответственности за земельные правонарушения.....	34
8.3. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.....	35
<b>Лекция 9. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.....</b>	<b>38</b>
9.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.....	38
9.2. Фонд перераспределения земель.....	38
9.3. Использование земель сельскохозяйственного назначения.....	39
9.4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.....	39
<b>Лекция 10. Правовой режим земель населенных пунктов.....</b>	<b>43</b>
10.1. Понятие земель и границ населённых пунктов.....	43
10.2. Градостроительный регламент.....	43
10.3. Состав земель населённых пунктов и зонирование территорий.....	44
<b>Лекция 11. Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения.....</b>	<b>47</b>
11.1. Понятие и состав земель специального назначения и их правового режима.....	47
11.2. Земли промышленности.....	48
11.3. Земли для обеспечения космической деятельности.....	48
<b>Лекция 12. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.....</b>	<b>51</b>
12.1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.....	51
12.2. Земли особо охраняемых природных территорий.....	51
12.3. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.....	52
<b>Лекция 13. Правовой режим земель лесного фонда.....</b>	<b>55</b>
13.1. Понятие и состав земель лесного фонда.....	55
13.2. Использование земель лесного фонда и его виды.....	55
13.3. Титулы права пользования землями лесного фонда.....	56
<b>Лекция 14. Правовой режим земель водного фонда.....</b>	<b>58</b>
14.1. Понятие и структура земель водного фонда.....	58
14.2. Право водопользования и его виды.....	58
14.3. Титулы права водопользования.....	58
<b>Библиографический список.....</b>	<b>61</b>
<b>Содержание.....</b>	<b>68</b>