



**Дагестанский  
государственный  
институт народного хозяйства**

**ДИБИРОВА АЙМЕСЕЙ ИЛЬЯСОВНА**

# **Право (Земельное)**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ**

**(курс лекций)**



**Махачкала-2011**

УДК 349. 2я73  
ББК 67.405

*Печатается по решению Учебно-методического совета  
Дагестанского государственного института народного хозяйства*

**Составитель:**

**Дибирова А.И.**

кандидат исторических наук  
доцент кафедры «Гражданское право»  
Дагестанского государственного института народного хозяйства

**Внутренний рецензент:**

**Пирова Р.Н.**

кандидат исторических наук  
доцент кафедры «Гражданское право»  
Дагестанского государственного института народного хозяйства

**Внешний рецензент:**

**Мирзаев З.М.**

кандидат юридических наук, доцент кафедры  
«Гражданское право»  
Дагестанского государственного педагогического  
университета

**Дибирова А.И.** Учебное пособие. (Курс лекций) «Право (Земельное)»  
для направления подготовки «Землеустройство и кадастры». Махачкала:  
ДГИНХ, 2011. – 95 с.

Курс лекций составлен на основе действующего законодательства с учетом судебной практики, раскрывает основные понятия, содержит порядок рассмотрения индивидуальных и коллективных трудовых споров, а также определяет права, обязанности и гарантии участников трудовых споров.

Для студентов землеустроительного факультета и интересующихся данными вопросами.

© Дагестанский институт народного хозяйства. 2011.  
© Дибирова А.И. 2011.

## ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие Право (Земельное) призвано облегчить задачу студентов в изучении сложных проблем земельного права, привить навыки работы с действующим законодательством, правильного его применения, обоснованного решения различных практических ситуаций.

В учебном пособии учтены все изменения, произошедшие за последние годы в земельном законодательстве, отрасли и науки земельного права, он разработан на основе новейшего земельного законодательства.

Здесь отражены некоторые особенности регулирования земельных отношений на региональном уровне.

Дисциплина «Право (Земельное)» входит в вариативную часть раздела «гуманитарные, социальные и экономические дисциплины».

Знания, полученные студентом в процессе изучения данной дисциплины, необходимы для изучения таких дисциплин, как: Теория управления, Управление земельными ресурсами, История земельно-имущественных отношений. Взаимосвязь указанных дисциплин с правовым обеспечением землеустройства и кадастров обусловлена тем, что общественные отношения в области земельного права тесно связаны с земельным, объектом которых является в том и другом случае земля. Эта связь проявляется, прежде всего, в правоприменительной деятельности при проведении землеустроительных и кадастровых работ.

Целью освоения дисциплины «Право (Земельное)» являются специальная подготовка студентов в области земельного права, получение ими необходимых знаний в области регулирования отношений по использованию и охране земель, освоение основных теоретических понятий, категорий и институтов земельного права как важнейших, необходимых и полезных инструментов регулирования земельного строя, изучение базовых нормативных правовых актов-источников земельного права, в первую очередь нового Земельного кодекса Российской Федерации, в тесной взаимосвязи с нормами других отраслей российского законодательства, обеспечение их адекватного толкования и критического анализа использования в правоприменительной практике в условиях свободного владения, пользования и распоряжения земельными участками при активно функционирующем рынке земли как одного из стержневых элементов рыночных экономических преобразований в стране и важнейших факторов структурной перестройки экономики.

В результате изучения данной дисциплины студент должен овладеть основами механизма правоприменительной деятельности в области правового регулирования земельных отношений.

## **ПОНЯТИЕ И ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

1. Понятие, предмет, метод и принципы земельного права.
2. Понятие, система источников земельного права.

### **1.**

**Земельное право** – самостоятельная отрасль права, направленная на регулирование земельных отношений РФ, ее субъектах, муниципальных образованиях, у юридических лиц и граждан и имеющая своей задачей закрепление, совершенствование и создание эффективного земельного строя в России, основанного на частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности на землю, обеспечивающего рациональное использование и охрану земель, надлежащие условия равноправного развития различных форм хозяйствования, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды и охраны, земельных прав граждан и других пользователей земель.

**Предметом** земельного права являются общественные земельные отношения, имеющие свое экономическое содержание. **Земельные отношения** – это общественные отношения между органами государственной власти и местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей, находящейся в сфере действия преимущественно земельно-правовых и отчасти гражданско-правовых норм в тех случаях, когда эти отношения не урегулированы нормами земельного права.

**Метод земельного права** – это совокупность способов и приемов воздействия на поведение людей, которая соответствует характеру и природе земли как уникального природного ресурса, необходимого всем гражданам.

Для земельного права характерен два вида методов: императивный и диспозитивный.

**Императивный метод** выражается в установлении субъектов правоотношений и запретов, не подлежащих исполнению. Данный метод исключает юридическое равенство сторон, автономию воли субъектов, предполагая отношения власти и подчинения.

**Диспозитивный метод** правового регулирования означает такой способ правового воздействия, при котором субъектам земельных правоотношений предоставляется свобода в реализации ими своих целей или задач.

**Принципы земельного права** подразделяются на принципы присущие Общей и Особенной части.

**Общей части** земельного права присущи следующие принципы:

1. Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека;
2. Принцип приоритета интересов народов, населяющих данную территорию, и защита прав человека.
3. Принцип целевого использования земель.
4. Принцип устойчивости прав на землю.
5. Принцип равноправного положения всех форм земельной собственности и всех форм хозяйственной эксплуатации угодий.
6. Принцип платного использования земель.
7. Принцип рационального использования земель.
8. Принцип комплексного подхода в использовании земель.
9. Принцип плановости в использовании земель.
10. Принцип подконтрольности государству использования или охраны земель.
11. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан.

**Особенной части** земельного права присущи следующие принципы:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет перед другими категориями.
2. Земли поселений (Городов, поселков городского типа – дачные, рабочие и курортные поселки и сельские поселения).
3. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения).
5. Земли лесного фонда.
6. Правовой режим земель водного фонда.
7. Правовой режим земель запаса.

## 2.

**Источник земельного права** – это документ установленной формы, изданный уполномоченным на то государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц, являющихся элементом системы земельного законодательства.

**Иерархия земельно-правовых нормативных актов** представляет собой следующие уровни:

1. **Международно-правовые договоры**, подписанные и ратифицированные РФ, содержащие земельно-правовые нормы (ст. 4 ЗК РФ). Использование норм международного договора для правового урегулирования имеет важное значение, поскольку в качестве субъекта земельных правоотношений могут выступать иностранные физические и юридические лица.

2. **Конституция Российской Федерации** – основной источник для всех отраслей права. Конституция РФ ставит землю в особое положение по сравнению с другими объектами правового регулирования, отмечая ее уникальность и неповторимость. Согласно п.1 и п.2 ст.9 Конституции РФ земли могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, которые признаются и защищаются равным образом.

3. **Федеральные конституционные законы**, которые принимаются по вопросам, предусмотренным Конституцией РФ (ст. 65, 66, 68, 70, 84, 114, 118, 128 и 135). Принятый ФКЗ в течение 14 дней подлежит подписанию Президентом РФ и обнародованию (ст. 108 КРФ). Важное значение для земельного права имеют конституционные нормы, гарантирующие государственную защиту прав и свобод гражданина путем признания, соблюдения и защиты. В частности, ст.45 Конституции РФ гласит, что каждый гражданин вправе защищать свои права всеми способами, не запрещенными законом. Одним из таких способов является право обращения в суд или арбитражный суд. В Конституции РФ закреплены общие принципы регулирования земельных отношений в системе законодательства нашей страны. Статья 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения РФ и субъектов Федерации. В совместном ведении РФ и ее субъектов находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами разграничение государственной собственности, в том числе и на землю и другие природные ресурсы; природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; земельное законодательство, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды; защита исконной среды обитания и традиционного образа жизни малочисленных этнических общностей.

Одним из основных ФКЗ в земельном праве является Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г., 29 июня 2004 г.), Гражданское право РФ (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля,

17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня 2004 г.). Основываясь на конституционных положениях, ЗК предусматривает, что регулирование земельных отношений является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

4. **Федеральные законы**, которые принимаются Федеральным Собранием РФ, которое состоит из двух палат – Совета Федерации и Государственной Думы. В качестве примера можно привести следующие ФЗ:

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г., 29 июня 2004 г.)

Федеральный закон от 7 мая 2001 г. N 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г., 29 июня 2004 г.).

5. **Указы Президента РФ**, которые издаются по самым разнообразным проблемам правового регулирования земельных отношений в период проведения земельной реформы в России, начиная с Указа Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании землепользованием и развитии аграрной реформы в России».

Указ Президента РФ от 25 февраля 2003 г. N 250 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента РСФСР и Президента Российской Федерации».

Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации».

Указ Президента РФ от 6 июля 1994 г. N 1470 «О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей» (с изм. и доп. от 1 марта 1996 г.)

6. **Постановления и распоряжения Правительства РФ**, которые издаются в пределах своей компетенции государственными органами, выполняющими исполнительно – распорядительные функции; эти акты не должны противоречить федеральным законам, нормативным Указам Президента РФ, которые, в свою очередь, не должны противоречить конституционным законам.

Постановление Правительства РФ от 23 июля 2004 г. N 374 «Об утверждении Положения о Федеральном дорожном агентстве».

Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. N 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» (с изм. и доп. от 19 мая 2004 г.)

Постановление Правительства РФ от 10 сентября 2003 г. N 568 «О внесении изменений и дополнений в Примерное положение об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**7. Акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти.** В межотраслевом и отраслевом масштабе источниками земельного права служат нормативные акты государственных комитетов, министерств и служб РФ – нормативные приказы, инструкции и др. по общему правилу, эти акты обязательны только для учреждений и должностных лиц данного ведомства. Однако в тех случаях, когда данное ведомство в силу закона или постановления Правительства РФ получило право на издание обязательного акта, а также, если этот ведомственный акт был утвержден постановлением Правительства РФ, он получает общеобязательную силу.

Приказ Минюста РФ от 20 июля 2004 г. N 126 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним»

Приказ Минюста РФ от 18 сентября 2003 г. N 226 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах». Приказ Минюста РФ от 25 марта 2003 г. N 70 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество» (с изм. и доп. от 12 ноября 2003 г.). Указание Генеральной прокуратуры РФ от 22 сентября 1995 г. N 7/3-1-87-95 и Роскомзема от 31 августа 1995 г. N 7 «О порядке передачи материалов о нарушениях земельного законодательства в органы прокуратуры». Постановление СМ РФ от 13 июля 1993 г. N 660 «О порядке использования средств, поступающих от перерегистрации земельных участков»

**8. Нормативно-правовые акты субъектов РФ.** Согласно ст.72 и 76 Конституции РФ, земельное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов. В субъектах РФ общее управление использованием и охраной земель осуществляют соответствующие органы государственной власти субъектов РФ, полномочия которых определены ФЗ от 06.10.99г. №194-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов



государственной власти РФ». Конституция Республики Дагестан (принята Конституционным Собранием 10 июля 2003 года). **Статья 15.** Земля и другие природные ресурсы в Республике Дагестан используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частой, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

**9. Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.**

**10.** В результате правоприменительной практики издаются руководящие постановления Пленума Верховного Суда и решения Высшего Арбитражного суда РФ. Данные виды нормативных актов специфичны тем, что имеют обязательную силу для судов указанных систем при решении ими конкретных дел. В правовом же регулировании они не могут быть использованы в качестве непосредственных регуляторов общественных отношений. Они применяются для устранения пробелов правовых норм в сфере земельного законодательства, применяя при решении конкретных дел аналогию закона и аналогию права; в дальнейшем они становятся базой для совершенствования, действующего земельного законодательства.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 февраля 2001 г. N 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства».

Письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 сентября 2000 г. N С5-7/УЗ-1042 «О постановлении Правительства Российской Федерации от 31.08.2000» № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности».

**11. Вспомогательные нормативно-правовые акты.** Определенную вспомогательную роль по совершенствованию правоприменительной деятельности играют стандарты. Так, ГОСТ 17.5.1.01-78 «Охрана природы. Рекультивация земель» регламентирует основные положения, определенные ЗК РФ для землепользователей в качестве обязанности по восстановлению нарушенных земель.

## **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ**

1. Понятие права собственности на землю.
2. Формы земельной собственности.
3. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.
4. Вещные права на землю.
5. Иные права на пользование землей.

### **1.**

**Право собственности на землю** – это урегулированные нормами земельного и иных отраслей права общепризнанные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

**Право владения землей** – основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда РФ. (Владеть землей может не только собственник, но только в соответствии с законом). Владение землей осуществляется путем перенесения в натуру проектов землеустройства с закреплением границ земельного участка на местности.

**Право пользования землей** – допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества.

**Право распоряжения землей** – это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта. (Это право принадлежит только собственнику земельного участка; у владельца - несобственника этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника).

При рассмотрении понятия **права собственности на землю** в качестве земельного правоотношения является следующая **структура элементов**:

1. **Объект права собственности на землю** – это часть земли как производственного базиса, которая в установленном порядке перешла к определенному субъекту или находится в его владении, пользовании и распоряжении. Нельзя считать объектом права собственности на землю участки, перешедшие в собственность незаконным путем, поскольку сделка, совершенная с нарушением закона подлежит расторжению с возвращением сторон данной сделки в первоначальное положение (ст.168 ГК РФ – ничтожная сделка).

**2. Субъекты права собственности на землю** – это лица, в установленном порядке признанные или являющиеся собственниками конкретного земельного участка. Закон выделяет следующие основные группы субъектов:

✓ Государство в лице РФ и субъекты РФ. Распоряжение и управление государственной собственностью на землю осуществляется Правительством РФ, Государственным земельным комитетом РФ, исполнительными органами субъектов РФ и органами местного самоуправления;

✓ Муниципальные образования, принимающие участие в правовом регулировании земельных отношений на своих территориях (в организации ведения кадастра и землеустройства, в определении правового статуса тех или иных земель; в регистрации прав на земельные участки и т.п.);

✓ Предприятия, организации и учреждения, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам имуществом, способные от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (ст. 48 ГК РФ);

✓ Физические лица – граждане РФ, а также иностранцы и лица без гражданства, находящиеся на территории РФ.

Согласно ст.15 ЗК РФ, иностранные граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства не могут обладать земельными участками на праве собственности в приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с ФЗ О государственной границе РФ, в иных особых территориях в соответствии с федеральными законами.

## 2.

Право собственности на землю реализуется через принадлежность конкретным лицам (объединениям, группам лиц), т.е. через формы собственности на земельные участки, составляющие земельный фонд РФ.

В законодательстве по субъектному составу различаются следующие формы земельной собственности:

**1. частная собственность**, осуществляемая и реализуемая властью отдельных граждан и групп в их интересах. Сюда можно отнести:

- а. право частной собственности граждан на земельные участки;
- б. право частной собственности на землю юридических лиц;

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных

и муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения в уставной капитал юридического лица.

**в.** право общей собственности на земельный участок, для которого характерна множественность субъектов права собственности, так собственность членов крестьянского хозяйства на землю и средства производства является совместной.

**2. государственная собственность**, которая реализуется властью государства в интересах общества в целом. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности РФ – федеральная собственность (ст. 16 ЗК РФ), и земель, находящихся в собственности субъектов РФ (89). В состав федеральных земель входят:

**а.** земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ;

**б.** земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, водного и лесного фонда, железнодорожного, воздушного, речного, морского транспорта федерального назначения и т.д.;

**в.** земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, объектов историко-культурного наследия общероссийского и мирового значения, курортных и лечебных зон и т.д.

Земли, находящиеся в государственной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам для застройки, сельскохозяйственного производства и иных целей. В государственную собственность приобретаются участки путем выкупа у частных лиц, дарения и в результате прекращения права муниципальной и частной собственности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Собственность субъектов РФ. К ней относятся земли в пределах их административно-территориальных границ, за исключением федеральных, муниципальных и частных земель (ст. 18 ЗК РФ).

**3. муниципальная собственность** – это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований (ст. 19 ЗК РФ), которая реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения того или иного муниципального образования.

**4. иные формы собственности.** К ним относятся:

**а. общая собственность супругов на земельный участок** – участок, безвозмездно предоставленный одному из супругов в собственность при приватизации приусадебных, садовых, гаражных участков, или приобретенный ими в результате сделок с землей или по иным установленным законом основаниям, во время брака, является совместной собственностью, если договором между ними не предусмотрено иное;

**б. общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства**, созданного на базе одной семьи и осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица;

**в. собственность жилищного товарищества** (кондоминиума) – земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, а также придомовые участки, обслуживающие эти строения могут находиться в собственности или на правах аренды жилищного товарищества, передаваемые владельцам или собственникам жилья.

### 3.

**Юридические факты** – это конкретные, объективные обстоятельства, с которыми закон прямо или косвенно связывает их возникновение, изменение или прекращение правоотношений. Данные факты можно классифицировать на три группы: правообразующие, правоизменяющие и правопрекращающие. Рассмотрим их по отдельности.

**1. Правообразующие факты** – это юридические факты, на основании которых возникают правоотношения собственности на земельные участки, каковыми являются:

▪ **Административные акты государственных органов**, изданные ими в пределах своей компетенции, как правило, эти акты не имеют срока давности и действительны до их полной или частичной отмены (приватизация государственных и муниципальных предприятий);

▪ **Сделки граждан и организаций по приобретению земель в собственность** (купля-продажа, договор о которой регистрируется в местной администрации, обмен земельными участками в установленном законом порядке и иные дозволенные законом сделки);

▪ **Иные обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение права собственности на землю** (наследование недвижимости; при вступлении в хозяйственные общества и товарищества, производственные кооперативы; преимущественное право на приобретение в собственность земельного участка при непрерывном пользовании земельным участком более 15 лет; приватизация – разгосударствление государственной собственности на землю).

**2. Правоизменяющие факты** – это предусмотренные законом обстоятельства, с которыми он связывает изменение правоотношений

собственности. Сюда относятся, обстоятельства, возлагающие дополнительные функции на собственников; обстоятельства расширяющие права собственников или обязывающие собственника осуществлять свои правомочия с соблюдением определенных дополнительных правил.

**3.** К числу **правопрекращающих фактов** относятся факты, позволяющие прекратить право собственности; факты обязывающие прекратить это право и факты, связанные с изъятием земель для государственных или муниципальных нужд.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа и является единственным доказательством существования зарегистрированного права на землю. Оно может быть оспорено только в судебном порядке. Данная государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация сделок с земельными участками осуществляется при наличии плана земельного участка, являющегося предметом сделки. Она проводится в 10-дневный срок с момента поступления в орган регистрации всех необходимых документов о правах на земельный участок. О произведенной государственной регистрации прав на земельный участок выдается удостоверение с указанием в нем даты и номера регистрационной записи на документе, предоставленном для государственной регистрации.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- ✓ прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;
- ✓ правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- ✓ установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- ✓ внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

✓ совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным ст. 16 ФЗ от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении). Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанный в настоящем пункте срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

#### 4.

Право собственности на землю является главенствующим в системе вещных прав на земельные участки, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Помимо данного права существуют такие **вещные права** как:

**Право пожизненного (наследуемого) владения землей** (ч.1 ст.216, ст.266, 267 ГК РФ и ст.21 ЗК РФ) отличается от иных вещных прав долгосрочностью, может использоваться только в личных целях.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие нового ЗК РФ, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие нового ЗК РФ не допускается.

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.

**Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.**

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

**Сервитуты** (п.1 ст.216, ст.274-277 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ), выражающееся в праве ограниченного пользования соседним земельным участком. Существуют частные и публичные сервитуты, а также временные и постоянные, он может быть установлен по соглашению сторон или по решению суда, подлежит государственной регистрации. Сервитут сохраняется при переходе земельного участка другому лицу.

## 5.

Право собственности и вещные права на землю являются основными видами прав на землю, но не единственными. Помимо них существуют иные права на землю, такие права основываются на обязательственных правоотношениях.

Главными из них являются: **арендные обязательства**, согласно которым арендодатель обязуется передать арендатору на определенный срок на возмездных началах определенный договором аренды земельный участок, а арендатор обязуется использовать этот участок в соответствии с условиями этого договора, пользования землями при проведении изыскательских работ (ст. 606 - 625 ГК РФ и п.6 ст. 22 ЗК РФ).

По договору о **залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке)** одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными ФЗ от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля, 29 июня 2004 г.). Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или



лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: (ст.27 ЗК РФ)

1)государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ);

2)зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы;

3)зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4)объектами организаций федеральной службы безопасности;

5)объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

б)объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7)объектами, в соответствии с видами, деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8)объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10)инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

**Ограничиваются в обороте** находящиеся в государственной или муниципальной собственности, следующие земельные участки:

1)в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п.4 ст.27;

2)в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

3)занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

4)занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5)предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п. 4 ст.27 ЗК;

б) не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

В соответствии с действующим земельным законодательством земельный участок может быть изъят для государственных и муниципальных нужд (путем выкупа его РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием по решению, принятому органом гос. власти), а также ввиду ненадлежащего использования.

Право пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды и другие права на земельные участки прекращаются по основаниям, предусмотренным договором, из которого они возникли, в порядке, предусмотренном ЗК РФ. Расторжение договоров, их изменение производятся по соглашению сторон, а при недостижении соглашения – в судебном порядке.

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ

1. Понятие государственного управления землепользованием.

2. Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием.

3. Правовые функции государственного управления землепользованием.

**Основные понятия:** Государственное управление землепользованием представляет собой организующую деятельность специально уполномоченных государственных органов исполнительной власти, направленную на создание условий для рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных прав на земельные участки, независимо от форм собственности.

### 1.

Государственное управление землепользованием представляет собой организационную деятельность специально уполномоченных государственных органов исполнительной власти, направленную на создание условий для рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных прав на земельные участки, независимо от форм собственности.

Государственное управление землепользованием является частью государственного управления в целом и выделяется в особый институт земельного права по объекту управления.

Государственное управление землепользованием основывается на праве территориального верховенства государства как суверена и необходимости обеспечивать в землепользовании баланс общегосударственных и частных интересов.

Государственное управление землепользованием предполагает предоставление свободы хозяйствования на своей земле субъектам земельных правоотношений, недопустимость вмешательства в их хозяйственную деятельность.

Так, незаконное вмешательство в деятельность сельскохозяйственного предприятия влечет за собой отмену незаконных решений виновных государственных органов и должностных лиц с взысканием с них убытков, причиненных этим незаконным вмешательством (ст. 61 и 62 ЗК РФ). Существенным препятствием для государственного управления землепользованием в стране является

создание стихийных монополистических объединений, смычек недобросовестных предпринимательских кругов с государственными должностными лицами, а потому государственное регулирование должно сопровождаться эффективными антимонопольными правовыми мероприятиями. В частности, законом определено равноправие всех форм собственности всех форм хозяйствования; свобода вхождения в рыночные земельные отношения любым хозяйствующим субъектам; предоставление значительных прав органам, осуществляющим антимонопольное регулирование, по пресечению монополистических действий, ответственность должностных лиц, нарушающих свои должностные обязанности, и т. п.

Содержание государственного управления землепользованием проявляется в создании государственных органов и законодательным наделении их соответствующей компетенцией; закреплении методов регулирования, а также функций, которые эти органы должны совершать.

Государственные органы, осуществляющие управление и контроль в области землепользованием, осуществляют свои функции с помощью определенных **методов**: экономического, административного и организационно-правового, которые отвечают природе земельных отношений.

**Экономический метод** предполагает платность использования экономическое стимулирование эффективной деятельности области управления землепользованием; право собственности на землю; совершение сделок с землей при сохранении ответственности собственников за их рациональное использование; нормативное регулирование в области управления землепользованием.

К **административным методам** правового регулирования землепользованием относятся: выдача разрешений на использование земли (земельного участка); лицензирование использования земли; ведение государственной экологической экспертизы.

К **организационно-правовым методам** управления землепользованием следует относить: обеспечение безопасного использования земли; рациональную организацию государственного земельного кадастра земель, создание государственного реестра собственно земель; организацию ведения мониторинга земель.

Функции государственных органов по управлению землепользованием рассчитаны на применение их в тех случаях, когда требуется государственное вмешательство. Так, при перераспределении земельных участков по договору купли-продажи государственная функция управления этих сделок будет выражаться лишь в регистрации в

органах местной администрации и в рассмотрении споров, если таковые возникнут при заключении, расторжении или в ходе исполнения сделок.

Принципами, на которых основано выполнение государственными органами своих функций являются.

- четкое разделение функций между соответствующими звеньями государственных органов и органами местного самоуправления. Так, функция земельного контроля возложена на органы Государственного земельного комитета РФ, а функции контроля за экологической безопасностью на земельных участках - на подразделения Министерства природных ресурсов РФ (МПР России);

- недопустимость вмешательства одних государственных органов в функции других, поскольку такое вмешательство может породить неразбериху, уход от ответственности должностных лиц за порученный им участок работы.

## 2.

Согласно ст. 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов.

В силу этого правовое управление землепользованием осуществляется как федеральными органами власти и управления, так и органами власти и управления субъектов РФ.

Государственные органы по характеру управления землепользованием можно подразделить на органы общей компетенции и органы специальной компетенции, т. е. регулирующие круг земельных вопросов и те, которые занимаются специализированными вопросами управления. Например, местная администрация регулирует вопросы предоставления и изъятия земель, регистрации земельных сделок, принятия мер по соблюдению режима природопользования, установленного для данной местности; органы Федеральной службы земельного кадастра России осуществляют специализированные функции по подготовке дел к осуществлению землеустройства на конкретных земельных участках; органы санэпиднадзора осуществляют контроль за обеспечением производства экологически чистой продукции и т. п.

Участие органов государственной власти в управлении землепользованием регламентировано в нормативно-правовых актах. В частности, Президент РФ принимает указы и распоряжения по правлению землепользованием, обязательные для исполнения на территории всей Федерации (ст. 90 Конституции РФ);

Государственная Дума принимает законы (с одобрением их Советом Федерации), которые регулируют общественные земельные отношения в России (ст. 105 Конституции РФ);

Правительство РФ на основании и во исполнение Конституции и федеральных законов принимает Постановления и распоряжения по регулированию земельных отношений (ст. 115 Конституции РФ);

органы местного самоуправления, которые согласно ст. 12 Конституции РФ не входят в систему органов государственной власти, обеспечивают самостоятельное решение населением вопросов местного значения, в том числе владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на землю (п. 1 ст. 130 Конституции

РФ), регулируют земельные отношения в соответствии с Законом о местном самоуправлении

Министерства и ведомства, не наделенные по новой Конституции функциями самостоятельного регулирования земельных отношений, осуществляют отдельные функции регулирования и контроля лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Как правило, эти функции закреплены в Положениях об этих министерствах и ведомствах. Так, в постановлении Правительства РФ от 18.07.2000 № 537 «Вопросы Федеральной службы земельного кадастра России» сказано, что она является федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами, осуществляющей специальные (исполнительные, контрольные, разрешительные, регулирующие и другие) функции по ведению государственного земельного кадастра и государственного учета, расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества по землеустройству, государственной кадастровой оценке земель, мониторингу земель и государственному контролю за использованием и охраной земель.

Постановление Правительства РФ от 18.07.2000 № 536 «Вопросы Министерства имущественных отношений Российской Федерации»<sup>2</sup> в соответствии с Указом Президента РФ от 09.03.04 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации» устанавливает, что Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим:

- проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений;
- приватизацию, управление и распоряжение государственным имуществом и земельными ресурсами в пределах своей компетенции;
- регулирование деятельности на рынке недвижимости и при осуществлении оценочной деятельности;
- координацию в случаях, установленных законодательством РФ, деятельности в области имущественных и земельных отношений, иных

федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов РФ.

Министерство природных ресурсов РФ является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим использование и охрану всей окружающей среды, основным элементом которой является земля.

Министерство сельского хозяйства РФ (Минсельхоз РФ) в соответствии с утвержденным Положением является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим использование и пользование, главным образом, земель сельскохозяйственного назначения.

Помимо общего управления ведомственное управление землями поселений осуществляет Федеральное агентство по строительству жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой России), которое в соответствии с утвержденным Положением осуществляет свою деятельность.

Ведомственными органами управления землями является Министерство обороны РФ, Министерство путей сообщения РФ, Федеральная пограничная служба РФ и др.

### 3.

Проблема совершенствования государственного управления Землепользованием в целом и в отдельных отраслях народного хозяйства имеет важное значение в связи со все расширяющейся практикой деятельности органов государственного управления. Основными функциями государственного управления землепользованием являются учетная, плановая, распределительно-перераспределительная, функция обеспечения надлежащего использования земель, контрольная и охранительная

Содержание государственного управления землепользованием раскрывается в процессе осуществления этого права и проявляется в определенных функциях. Рассмотрим их по отдельности.

#### **Учетная функция (функция учета)**

Применительно к земельным отношениям можно выделить такие составляющие ее разновидности:

1. Экологическая учетная функция выражается в осуществлении мониторинга земель, который согласно п. 2 Положения об осуществлении государственного мониторинга земель представляет собой систему сведений о состоянии земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. При этом мониторинг земель является составной частью мониторинга за состоянием окружающей среды. Экологический характер данной регулирующей функции выражается в том, что объектом

ее являются не столько земли, сколько их состояние как экологических систем. Так, в содержание мониторинга входит учет процессов, связанных с изменением почв, вызванных образованием оврагов, состояния земель поселений и т.п.

2. Экономическая учетная функция выражается в ведении государственного земельного кадастра, представляющего собой систему необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землепользователям и арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и ценности земель.

Объективный учет способствует проведению земельного кадастра. **Государственный земельный кадастр** представляет собой систему необходимых и достоверных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель РФ, местоположении и размерах земельных участков, их качественной характеристике, о владельцах земельных участков, правовом режиме землепользования, государственной регистрации прав на земельный участок и находящихся на нем объектов, учете и кадастровой оценке земельных участков, иных необходимых и достоверных сведений о земле. В ст. 1 Федерального закона РФ от 02.01.2000 «О государственном земельном кадастре» сказано, что **государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

**Объектом государственного земельного кадастра** является земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Межевание земельного участка - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

В Едином государственном кадастре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках: кадастровые номера; местоположение (адрес), площадь; категория земель и разрешенное использование земельных участков; описание границ земельных участков,



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

Государственный земельный кадастр ведется Федеральной службой земельного кадастра России и ее органами на местах за счет средств республиканского бюджета, бюджетов субъектов и за счет средств, получаемых за предоставление сведений государственного земельного кадастра. Государственная регистрация всех землепользователей определяет правовое положение землепользования и подтверждает законность правового статуса землепользователей. Для наиболее рационального и производительного использования земли и ее эффективной охраны необходимо иметь точное представление о количестве земель и их качестве.

**Учет земель** подразделяется на: первичный (основной) и текущий (последующий). В первом случае учетные документы содержат первоначально полученные сведения о земле, а во втором в эти документы вносятся текущие изменения.

Действующим земельным законодательством установлено, что использование земли в РФ является **платным**. Землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, передаваемые в аренду, взимается арендная плата. Для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных земельным законодательством, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли, которая определяется в размере 50-кратной ставки земельного налога.

#### **Плановая функция (функция планирования).**

Функция планирования использования земель и их охраны находится в непосредственной связи с кадастром земель, поскольку вести планирование использования и охраны земель возможно лишь при наличии данных земельного кадастра.

**Планирование** осуществляется в целях определения долгосрочной перспективы развития территории на основе социально-экономических программ и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной, природоохранной и иной документации.

Зонирование земель - разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка, устанавливается вне зависимости от прав на данный участок.

Разрешенное использование земельных участков определяется органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления при зонировании земель, а также при предоставлении конкретных земельных участков и указывается в документах, предусмотренных настоящим ЗК РФ.

Самовольное изменение разрешенного использования земельных участков не допускается.

### **Распределительно-перераспределительная функция**

Под распределением и перераспределением земель между пользователями (предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами) понимается процесс их предоставления и изъятия для государственных, общественных, а также местных нужд граждан и их объединений. Данная функция осуществляется с учетом приоритетного использования земель сельскохозяйственного назначения для - сельскохозяйственных нужд названных субъектов права.

### **Функция обеспечения надлежащего использования земель**

Эта функция выражается в применении государством таких нормативных мер, которые понуждают лиц, использующих землю, к надлежащему исполнению своих обязанностей и прав относительно закрепленных за ними земельных участков. Функция обеспечения надлежащего использования земель осуществляется посредством деятельности, направленной на сохранение и улучшение полезных свойств земли в процессе ее использования. Мелиорация земель признана одной из основных задач ускорения научно-технического прогресса в сельском хозяйстве. *Мелиорация земель* — это коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий.

### **Функция контроля за использованием и охраной земель**

Задачами государственного контроля за использованием и охраной земель являются: обеспечение соблюдения всеми предприятиями - учреждениями, организациями, а также гражданами, иностранными физическими и юридическими лицами и лицами без гражданства требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель является всеобщим, охватывает все категории земель и распространяется на всех землепользователей. Он не ограничен какими-либо сроками.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в РФ представительными и исполнительными органами власти на местах, а также специально уполномоченными на то органами - Федеральной службой земельного кадастра России и ее органами на местах, а также другими государственными органами. Для усиления контроля и повышения уровня его экологической направленности введен мониторинг земель.

### **Охранительная функция**

Охранительная функция государства в регулировании земельных отношений в России представляет собой совокупность мероприятий, систематически осуществляемых и направленных на обеспечение надлежащего земельного правопорядка. Главной целью охранительной функции является охрана созданного в стране земельного правопорядка от деформаций, вызванных различными проблемами, и устранение тех деформаций, которые предотвратить не удалось. Под земельным правопорядком понимается система землепользования, устойчиво создававшаяся под влиянием правовой деятельности государства и соответствующая целям, заложенным в правовом регулировании этих отношений. Охранительная функция государства в регулировании земельных отношений тесно смыкается с контрольной, поскольку без осуществления контроля невозможно выявление нарушений. Вместе с тем охранительную функцию следует отличать от контрольной, поскольку задача первой заключается в выявлении нарушений и принятии мер к их устранению, а задача второй - в пресечении и устранении нарушений, а также причин и условий, порождающих эти недостатки.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
2. Земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима.
3. Охрана земель сельскохозяйственного назначения.

### 1.

Земля - важнейший для всего человечества материальный ресурс. Этот термин многогранен и употребляется в нескольких значениях

- земля в широком смысле понимается как планета,
- земля как среда обитания человека, которая охватывает земную поверхность и воздушную оболочку Земного шара, его недра, поверхность, ландшафт, растительный и животный мир,
- земля как предмет регулирования земельного права, которое понимает под ней важнейший природный ресурс, главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, и пространственный базис для размещения зданий, строений, сооружений и других объектов

**Землями сельскохозяйственного назначения** признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием использования земель.

Земли сельскохозяйственного назначения включают в себя сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, необходимыми для ведения сельского хозяйства и др. К сельскохозяйственным угодьям относят сенокосы, пашни, пастбища, залежи и иные угодья. Перечислять их все нет необходимости, так как их перечень остается открытым (ст. 77-82 ЗК).

Под правовым режимом земель сельскохозяйственного назначения следует понимать установленный законом порядок их учета, кадастра, мониторинга, использования и охраны.

**Правовой режим данной категории земель складывается из нескольких элементов. Одним из них является наличие объекта правового регулирования, на который распространяется данный порядок.**

Общим объектом правового регулирования является земля как часть окружающей среды, обладающая бесценным биопотенциалом в виде плодородия почв.

Под целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения понимается основное предназначение земель данной категории. При этом допускается постройка на этих землях несельскохозяйственных объектов, которые помогают ведению хозяйства (перерабатывающие предприятия, гаражи для сельскохозяйственных объектов и т.д.).

Земельное угодье является конкретным объектом правового регулирования. Оно представляет собой земельный участок, используемый по непосредственному целевому назначению.

Говоря о целевом использовании земель, необходимо упомянуть о таком понятии, как «конкретное целевое назначение». Под ним понимается такой вид использования земли, который исключает иные формы ее хозяйственной эксплуатации. На таких землях нельзя возводить никаких строений или сооружений, т.к. пахотные земельные угодья предназначены исключительно для посева сельскохозяйственных культур и выращивания корнеплодов и овощей.

**Вторым элементом правового режима земель является наличие специально уполномоченных государственных органов по управлению правового режима.**

Регулирование правового режима категорий земель как общего объекта правового режима, осуществляют государственные органы общей компетенции - Федеральная служба земельного кадастра РФ и ее территориальные органы. Регулирование правового режима категорий земель и земельных угодий осуществляют органы управления специальной компетенции.

Не все физические и юридические лица могут обладать правом собственности на земельные участки различных категорий, а лишь те, которые в соответствии со своим правовым статусом могут осуществлять тот или иной вид эксплуатации земли. Так, сельскохозяйственные предприятия не могут быть собственниками земель промышленности, поскольку их уставная деятельность не предусматривает ведения промышленной деятельности.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Земельные участки сельскохозяйственным организациям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным и потребительским кооперативам, другим коммерческим организациям) могут предоставляться в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду как юридическому лицу в соответствии с законами субъектов РФ.

В случае предоставления земельного участка в собственность сельскохозяйственной организации ее члены (участники) получают право на земельный пай (долю), представляющий собой стоимостное выражение части земельного участка, приходящегося на долю члена (участника) сельскохозяйственной организации.

Земельные участки учреждениям государственным и муниципальным унитарным сельскохозяйственным предприятиям предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование. Использование земельных участков учреждений и государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий осуществляется в соответствии с их уставами.

Сельскохозяйственные угодья, пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений по использованию земель, что составляет основной элемент их правового режима. Права и обязанности субъектов зависят как от особенности земли - используемого объекта, так и от правового статуса субъектов. Содержание прав и обязанностей зависит и от иных обстоятельств, что подробнее будет рассмотрено ниже (ст. 40-43 ЗК РФ).

Неоднородность в правовом режиме обусловлена:

- видами земель сельскохозяйственного назначения, их экономическими и экологическими свойствами. Так, естественные угодья имеют иной правовой режим по сравнению с пахотными землями; ценные сельскохозяйственные земли находятся под повышенной правовой охраной по сравнению с обычными угодьями; на землях, подверженных отрицательным природным изменениям, устанавливается особый охранительный режим и т. д.;
- юридическим статусом субъектов, осуществляющих использование земель. Например, научно-исследовательские учреждения должны использовать земли сельскохозяйственного назначения приоритетно для исследовательских целей, пропаганды передового опыта, а уж затем выступать в качестве обычного пользователя;
- иными объективными обстоятельствами. Так, при отнесении земель сельскохозяйственного предприятия к числу природоохранных происходит ограничение сельскохозяйственной деятельности, что изменяет и правовой режим использования земель данным хозяйством.

## 2.

Земли сельскохозяйственного назначения как категории земельного фонда нельзя отождествлять с землями сельскохозяйственного использования. Если первые - это определенная категория земель, то вторая - земельное угодье, которое может находиться и в других земельных категориях. Так предоставлено право несельскохозяйственным предприятиям передавать гражданам и сельхозпредприятиям для сельскохозяйственных целей во временное использование часть своих земель, на территориях земель поселений имеются земли сельскохозяйственного использования, для сельскохозяйственных целей во временное пользование могут предоставляться земли государственного лесного фонда.

Как категория, земли сельскохозяйственного назначения бывают двух видов земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства (фактически используемые) и земли, предназначенные для этих целей, т е те, которые будут использованы для названных целей в ближайшее время и без которых невозможен процесс сельскохозяйственного производства.

Под понятием «сельскохозяйственное назначение» понимается широкий комплекс целей использования этих земель для указанных выше целей.

Земли сельскохозяйственного назначения регулируются законодательством в качестве единого объекта, что означает:

- не всякие земли, а лишь пригодные для ведения сельскохозяйственного производства,
- не всякие пригодные для сельскохозяйственных нужд земли могут использоваться в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Например, в заповедных зонах запрещается сельскохозяйственная деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов.
- Земельное законодательство выделяет следующие виды земель сельскохозяйственного назначения
- обычные виды земель, на которые распространяется общий режим использования. Закон не предусматривает каких-либо дополнительных гарантий или обязанностей по их использованию.
- земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая оценка которых выше среднерайонного уровня (ценные земли). Изъятие таких земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, разработкой месторождений ценных полезных ископаемых, строительством объектов культуры и истории, здравоохранения, образования, дорог, магистральных трубопроводов, линии связи, электропередачи и

других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

- земли сельскохозяйственного назначения особо ценные для данного региона по своей продуктивности Перечень их устанавливается законодательством субъектов РФ. В состав таких земель входят опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также другие земли. Изъятие таких земель не допускается.
- сельскохозяйственные земли, почвы которых деградированы и их восстановление невозможно в ближайшее время, а также земли, загрязненные химическими и радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации, либо земли, зараженные карантинными вредителями и болезнями растений. Для таких угодий предусматривается консервация в порядке, предусмотренном законодательством.
- сельскохозяйственные земли, расположенные в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп установлен особый режим использования этих сельскохозяйственных земель.

Указанный режим особого использования может быть применен и на землях других категорий. Так, на землях природоохранного значения в местах проживания и хозяйственной деятельности этнических групп и малочисленных народов допускается использование данных земель для выпаса оленей, на землях природно-заповедного назначения — традиционное экстенсивное природопользование, не вызывающее антропогенной трансформации охраняемых природных комплексов, на землях лесного фонда - ведения северного оленеводства и охотничьего промысла

Подводя итог сказанному, **можно сделать следующие выводы:**

1. Земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима имеют тройственную правовую характеристику: общий объект (часть земельного фонда), на который распространяется общий правовой режим использования земли; родовой объект (категория земель земельного фонда), на который распространяются правила особого правового режима, предназначенные для земель сельскохозяйственного назначения; а также непосредственный объект (как сельскохозяйственное угодье), на который распространяется действие норм земельного, финансового, и иных отраслей права;

2. Особенности земель сельскохозяйственного назначения, классифицированные по перечисленным трем уровням, позволяют построить целостную систему правового режима этих земель.



Регулирование правового режима земель сельскохозяйственного назначения, его возникновение, изменение, преобразования земельных положений в сельскохозяйственных предприятиях и организациях, дифференциация осуществляются исполнительными органами государственной власти.

### 3.

Правовая охрана земель - это охрана их правовыми средствами, т. е. путем установления прав и обязанностей по отношению к земле государственных органов, предприятий, учреждений и граждан путем запретов и дозволения, путем поощрения заботливых собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и наказания правонарушителей (ст. 12 ЗК РФ).

Необходимость охраны земель закреплена в Конституции РФ, ЗК РФ, земельном законодательстве и в правовых актах субъектов РФ

1. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть естественным основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственным (операционным) базисом хозяйственной и иных видов деятельности

2. Целями охраны земель являются:

- предотвращение деградации, загрязнения и захламления, нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности,
- обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, нарушению или другим неблагоприятным воздействиям в результате хозяйственной деятельности.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и др. мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, в том числе земель лесного фонда, на воспроизводства и повышение плодородия почв.

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям с учетом зональных, региональных особенностей и ставит следующие цели:

- предотвратить деградацию и нарушение земель, другие неблагоприятные последствия хозяйственной деятельности путем стимулирования природоохранных технологий производства, введения компенсационных выплат всем пользователям земли за

ухудшение качества их земель, если это вызвано хозяйственной деятельностью других собственников и пользователей земли и экономической обстановкой в целом;

- обеспечить улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению;
- создать механизм учета и проверки экологического состояния земель, а также обеспечение пользователей земли экологическими нормативами режимов оптимального использования земельных участков.

В содержание охраны земель входят: рациональная организация земель; восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли, защита земли от водной и ветровой эрозии и т.п.

За счет средств республиканского и местного бюджетов осуществляются республиканские и региональные программы по охране земель. В интересах охраны здоровья человека, окружающей среды и для оценки состояний почв Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических, бактериальных и радиоактивных веществ в почве (ст. 13 ЗК РФ).

При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов строений и сооружений, а также внедрении новых технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель.

Земельным законодательством разработаны виды стимулирования рационального использования и охраны земель, которые включают:

- выделение средств из федерального бюджета республик в составе РФ и других субъектов федерации, местных бюджетов, внебюджетных фондов охраны земель для восстановления земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли, а также частичную компенсацию при снижении доходов в результате консервации земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли,
- освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения и в период, предусмотренный проектом производства работ,
- компенсацию убытков, причиненных снижением доходов в результате временной консервации земель, нарушения использования земель вследствие стихийных бедствий, передачи земель под государственные и муниципальные защитные лесные насаждения и иные природоохранные объекты,

- поощрение граждан, ведущих крестьянское фермерское хозяйство, членов колхозов, кооперативов, акционерных обществ, работников совхозов, лесхозов и других предприятий, а также их руководителей и специалистов за улучшение качества земель, повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда,
- установление повышенных цен на экологически чистую сельскохозяйственную продукцию,
- полную или частичную компенсацию собственникам земель и другим пользователям земель произведенных ими затрат по охране земель, повышению плодородия почв. Она производится из средств федерального бюджета и бюджетов других субъектов РФ при подтверждении соответствующим земельным органом объемов выполненных работ, предусмотренных государственными комплексными программами повышения плодородия почв и проектами внутрихозяйственного земле устройства а порядке, установленном законодательством РФ и правовыми актами субъектов РФ.

Требование рационального использования земли неотделимо от ее охраны. Нерациональное использование земли, потребительское и бесхозяйственное отношение приводит к нарушению выполняемых ею функций, снижению ее природных свойств. Поэтому целью охраны земель является предупреждение истощения почв, загрязнения поверхности земли, повышение плодородия почв и сохранение их природных качеств и свойств.

В связи с появлением частной, государственной, муниципальной и других форм собственности на землю и многообразием форм использования земли возникает большая необходимость в охране, прежде всего, частной и других форм собственности на землю и прав пользователей этой землей.

Охрана прав пользователей землей заключается в охране прав и законных интересов указанных субъектов права и ответственности за нарушение возложенных на них обязанностей.

Различная роль земли в отдельных областях народного хозяйства обуславливает особенности их правового режима, а это в свою очередь определяет специфику охраны этих земель.

Конечная цель охраны всех земель состоит в обеспечении рационального и эффективного их использования всеми пользователями земель, которым они предоставлены.

Право собственности на землю защищается законом против любых неправомерных вторжений в сферу власти собственников. Все организации, предприятия и граждане обязаны уважать это право и не

совершать никаких действий в его нарушение. В законодательстве подчеркивается, что действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право частной, государственной и иных форм собственности на землю, запрещаются

Нарушенные права пользователей землей подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством РФ

Пользователи землей вправе требовать прекращения любых незаконных действий и отмены решения должностных лиц, направленных на неправомерное изъятие земель. Органы прокурорского надзора должны опротестовывать подобные незаконные действия и решения

Если нарушение прав пользователей землей было вызвано преступными действиями виновных, последние подлежат привлечению к ответственности в установленном законом порядке.

Охрана прав пользователей землей обеспечивает их устойчивость, и эффективность. Она гарантирует указанным субъектам права возможность беспрепятственно и спокойно пользоваться землей, успешно осуществлять на ней ту деятельность, для которой земля предоставлена. Благодаря охране прав указанных субъектов права обеспечивается возможность полного и эффективного использования земельных богатств России.

Вместе с тем охрана права пользования землей направлена на охрану права частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю. Охраняя права отдельных пользователей землей от тех или иных нарушений, соответствующие государственные органы тем самым охраняют существующий в нашей стране земельный строй.

При проектировании, эксплуатации новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, внедрении новой техники и новых технологий должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, соблюдению экологических, санитарно-гигиенических и других установленных требований (норм, правил, нормативов).

Оценка негативного воздействия на состояние земель и эффективности предусмотренных мероприятий по использованию и охране земель проводится на основе экологических, санитарно-гигиенических и иных экспертиз, без положительного заключения которых запрещаются внедрение новой техники и новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв, финансирование строительства и реконструкции производственных и других объектов.

Земельные участки, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается получение продукции, отвечающей установленным требованиям (нормам, правилам, нормативам), подлежат ограничению в использовании и исключению из

сельскохозяйственного оборота и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения на этих землях жилых домов, объектов производственного, коммерческого и социально-культурного назначения, проведения на них мелиоративных и культурно-технических работ определяется Правительством РФ с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее их изъятие из хозяйственного оборота или ухудшение качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного Производства (ст. 57 и 58 ЗК РФ), а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования, либо возмещают собственникам этих земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации (ст. 14 ЗК РФ)

Под правовой охраной земель сельскохозяйственного назначения понимается система правовых и иных мероприятий, направленных на их рациональное использование, защиту от вредных воздействий и ухудшения качественного состояния.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны

- осуществлять введение экономического стимулирования охраны земель, направленного на повышение заинтересованности собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков в сохранении и повышении плодородия почв, защите земель от негативных последствий производственной деятельности, а также меры по усилению прав и государственной защите государственных инспекторов по использованию и охране земель и материальному стимулированию их деятельности;
- совершенствовать механизм определения ущерба, причиненного нарушениями земельного законодательства;
- улучшить профилактическую работу по предотвращению нарушений земельного законодательства и информированности населения о деятельности органов государственного контроля за использованием и охраной земель;
- укрепить взаимодействие органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, и органов прокуратуры,

юстиции, внутренних дел путем проведения совместных комплексных целевых проверок по соблюдению земельного законодательства. Так как земли сельскохозяйственного назначения являются основной производственной частью земельного фонда России и занимают там особое место, то для них устанавливается и особый охранительный режим. Для его осуществления предусматривается несколько элементов:

а) особый порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для использования в иных целях,

б) обязательные меры по восстановлению нарушенных земель сельскохозяйственного назначения;

в) наличие разнообразных мер ответственности за нарушение правового режима сельскохозяйственных земель. Законодательство Российской Федерации предусматривает наличие нескольких видов ответственности за нарушения правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

1.Административная ответственность. В статьях ЗК РФ и КоАП РФ установлено, что данный вид ответственности наступает за совершение таких правонарушений, как самовольное занятие земельных участков, загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами и отходами, порча и уничтожение плодородного слоя земли, искажение сведений о состоянии и использовании земель, порча сельскохозяйственных и иных земель, захламливание земель и иные виды. Наложение штрафов на виновных не снимает с них обязанности по устранению нарушения. Налагаются и взимаются штрафы полномочными государственными органами, к которым следует отнести и местные органы Госкомзема, а также органы санитарного и эпидемиологического контроля, органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов. Полномочный орган рассматривает материалы о наложении штрафа в установленном порядке и в срок от пяти до пятнадцати дней Штраф взыскивается в бесспорном порядке. Но это может быть обжаловано в суд, решение которого обязательно.

2.Уголовная ответственность. В ЗК РФ указано, что уголовная ответственность устанавливается УК РФ. Но в новом УК РФ есть лишь одна ст. 254 об уголовной ответственности за земельные правонарушения. В ней говорится, что отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или

окружающей среде, наказываются штрафом в размере от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев, либо лишением права занимать определенные должности, или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо исправительными работами на срок до двух лет. Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок.

Деяния, предусмотренные ч. 1 или 2 ст. 254, повлекшие по неосторожности смерть человека, наказываются лишением свободы на срок от двух до пяти лет. Но я считаю, что наличие лишь единственной статьи является большим пробелом в законодательстве. Ведь старый Уголовный кодекс предусматривал ответственность в частности за самовольный захват земель.

3. Гражданско-правовая (имущественная) ответственность наступает по факту нарушения земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законом, правам и интересам собственников, землепользователей и арендаторов земли независимо от привлечения виновных к другим видам ответственности.

4. Дисциплинарная ответственность, регулируемая трудовым законодательством.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ (ГОРОДОВ, ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ) И ЗЕМЕЛЬ ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ**

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель поселений. Планирование и развитие территории РФ, субъектов РФ, городских сельских поселений, других муниципальных образований.

2. Особенности государственного управления землями поселений и выдача разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения.

3. Охрана земель поселений.

4. Особенности правового режима земель, принадлежащим гражданам.

5. Виды прав граждан на земельные участки. Основания возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки.

### **1.**

Все земли в Российской Федерации подразделяются на несколько категорий. Одной из них являются земли поселений. Данные земли представляют собой пространственно-операционный базис располагающихся на них городов и других поселений. В настоящее время, когда все население проживает в городах, поселках и иных поселениях, крайне важно рациональное использование земель данного вида, разработка вопросов государственного управления (т. е. система учета, мониторинга, кадастра) их использования, а также наличие достаточных мер для охраны данного режима от нарушений.

**Земли поселений** - одна из категорий земель в земельном фонде России, предоставляемая для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений (ст. 83-86 ЗК РФ).

Согласно Градостроительному кодексу РФ от 07.05.98. № 73-ФЗ (в ред. от 30.12.01) все населенные пункты Российской Федерации подразделяются на городские (города и поселки), сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки) и иные поселения.

Градостроительный кодекс РФ регулирует градостроительную деятельность - деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом



интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений.

Использование земель поселений осуществляется на основе градостроительной документации - документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Важная роль в регулировании земельных отношений в поселениях принадлежит Федеральному закону от 17.11.95. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 10.01.03), принятому Государственной Думой Федерального Собрания РФ 18.10.95. Данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в процессе профессиональной деятельности архитектора по созданию архитектурных объектов в целях обеспечения безопасной, экологически чистой, социально и духовно полноценной, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества. Федеральный закон направлен на развитие архитектурного искусства, содействие охране произведений архитектуры, памятников истории и культуры, а также природных ландшафтов.

В ЗК РФ нормы о землях всех видов поселений (т. е. землях городов, рабочих, курортных и дачных поселков и сельских поселений) помещены в один раздел. Это говорит о том, что правовое управление землепользованием в городах и сельских поселениях имеет общие сходные черты.

Назначение земель поселений заключается в том, что они функционируют как фундамент, как место, пространственно-операционный базис, используемый в целях строительства. Пространственную и земельно-ресурсную основу городских и сельских поселений составляют территории в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений, а также все, что находится над и под поверхностью указанных территорий.

Следует отметить, что городская черта и черта сельских поселений устанавливается и изменяется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, земельным законодательством РФ. Однако черта поселений охватывает не только земли, застроенные зданиями и сооружениями, но и незастроенные земельные участки, предназначенные для обслуживания хозяйства и населения.

Городская черта и черта сельского поселения определяет внешнюю границу, т.е. размер их территории. Внутренняя организация земель осуществляется в соответствии с утвержденными генпланами, проектами планировки и застройки (ст. 84 ЗК РФ).

Все земли в пределах черты поселения находятся в ведении соответствующих органов местного самоуправления.

В соответствии с Правилами о выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого управления федерального значения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 10 03 2000 г, разрешения на строительство выдают в зависимости от принадлежности земель органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти. При этом разрешения на строительство выдаются при строительстве всех видов недвижимости. Для получения разрешения на строительство заявитель представляет в органы архитектуры и градостроительства; уполномоченные осуществлять подготовку документов для выдачи разрешений на строительство, определенные документы, а также информацию о сроке начала строительства. Регистрация указанных документов осуществляется в день их подачи. Вопрос о выдаче разрешения на строительство должен быть рассмотрен в месячный срок со дня подачи документов.

Предоставленные заявителем документы проверяются, и после проверки выдается разрешение или выносится мотивированный отказ в выдаче такового. Причем отказ в выдаче разрешения на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы. Например, может быть отказано в выдаче разрешения ненадлежащему лицу.

Срок действия разрешения на строительство устанавливается уполномоченным на то органом, исходя из времени, необходимого для строительства объекта, но не более трех лет. По истечении срока действия разрешения на строительство указанное разрешение может быть продлено ранее выдавшим его органом.

Разрешение на строительство выдается бесплатно. Разрешения на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменения внешнего архитектурного облика сложившейся застройки городского или сельского поселения, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий и сооружений, а также при строительстве временных строений и в иных случаях, предусмотренных законодательством. Разрешение на строительство является необходимым документом (основанием) для получения заказчиком (застройщиком) разрешения на выполнение

строительно-монтажных работ, выдаваемого органом государственного архитектурно-строительного надзора РФ

Информация о наличии разрешения на строительство предоставляется заказчиком (застройщиком) гражданам и юридическим лицам в соответствии с требованиями, установленными соответствующими органами архитектуры и градостроительства, к визуальной информации данного вида.

Градостроительный кодекс РФ (ст. 54) указывает, что государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. Он ведется в отношении территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, территорий субъектов РФ и территории РФ. Мониторинг объектов градостроительной деятельности - система наблюдений за состоянием и изменением объектов градостроительной деятельности, которые ведутся по единой методике - посредством изучения состояния среды жизнедеятельности, мониторинга объектов градостроительной деятельности подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр. В соответствии с Положением о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 11 03 99 целью ведения градостроительного кадастра и мониторинга является обеспечение заинтересованных органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверной информацией о среде жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, в том числе об ограничениях территорий и объектов недвижимости в хозяйственной деятельности, оценки и налогообложения объектов недвижимости. Пункт 4 данного Положения гласит, что Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу является (государственным заказчиком работ по созданию единой системы ведения градостроительного кадастра, ведению градостроительного кадастра в отношении территории РФ). Основой градостроительных кадастров всех уровней являются соответствующая градостроительная документация и государственный земельный кадастр

Ведение градостроительного кадастра осуществляется на бумажном и магнитном носителях. Сведения градостроительного кадастра.

## 2.

Государственное регулирование землепользованием в поселениях осуществляют на федеральном уровне - Правительство РФ и другие

органы исполнительной власти РФ в области управления градостроительной деятельностью (федеральный орган архитектуры и градостроительства; органы государственной экспертизы градостроительной и проектной документации), на уровне субъектов РФ - органы государственной власти субъекта РФ и органы архитектуры и градостроительства субъектов РФ (территориальные органы архитектуры и градостроительства); на местном же уровне государственное управление осуществляют не входящие в систему государственных; органы местного самоуправления. Они сами не пользуются землей, поэтому функцию хозяйственной эксплуатации не выполняют. Однако в своей деятельности по управлению землепользованием органы местного самоуправления наделены широкими полномочиями, которые устанавливаются уставами муниципальных образований в соответствии с законодательством РФ о местном самоуправлении.

Компетенция соответствующих органов местного самоуправления на местах распространяется лишь на территории, находящиеся внутри соответствующей черты. В изъятие из общего правила, компетенция органов местного самоуправления может распространяться и за пределы городской (поселковой) черты - на так называемую пригородную зону, т. е. на сельские поселения, расположенные в непосредственной близости от городов (поселков).

Помимо указанного выше общего управления, осуществляется ведомственное управление землями поселений, которое ведется Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, а также соответствующими органами этого Комитета в составе субъекта РФ, при областных, краевых, районных и городских органах местного самоуправления.

Следующим субъектом управления землями поселений являются отделы жилищно-коммунального хозяйства при городской администрации. Через эти отделы городские органы местного самоуправления проводят основную работу по управлению отношений, складывающихся при градостроительной деятельности.

Итак, городские органы местного самоуправления распоряжаются землями города. В то же время много земель в городах находится во внутриведомственном регулировании различных министерств и ведомств. Поэтому для земель городов важной задачей является оптимальное сочетание общественного и внутриведомственного управления.

В настоящее время многие граждане приватизировали свое жилье и стали его собственниками. В связи с этим появились новые формы управления и распоряжения этим жильем.

Одной из таких форм является товарищество собственников жилья, некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (Федеральный закон от 15 06 96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»).

**Кондоминиум** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Правовое регулирование использования земель поселений осуществляется, как уже говорилось, министерствами, ведомствами совместно с органами местного самоуправления, а также органами исполнительной власти.

Государственное регулирование землями поселений осуществляется посредством:

- выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения,
- ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в РФ,
- планирования развития территории РФ, субъектов РФ, городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

### 3.

Правовая охрана земель представляет собой совокупность юридических норм, направленных на обеспечение рационального использования земли, сохранение и улучшение ее естественных свойств. Она выражается в нескольких элементах.

1.Существование правового механизма, обеспечивающего предотвращение нарушений земельного режима. Применительно к градостроительству это выражается, к примеру, в том, что собственнику, владельцу, арендатору или пользователю объекта недвижимости, желающему осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории, необходимо получить разрешение на строительство, так как

без данного документа указанные выше действия невозможны.

2.Наличие правового механизма, обеспечивающего восстановление нарушенного правового режима земель. Например, сделки с землей, совершенные в нарушение правового режима данной земли, признаются недействительными с момента их совершения.

3.Наличие мер юридической ответственности за нарушение правового режима. В законодательстве выделяется четыре вида ответственности за нарушения земельного законодательства: дисциплинарная, административная, уголовная и имущественная (материальная). Дисциплинарная ответственность регулируется нормами трудового законодательства. Предусмотрены следующие виды дисциплинарных взысканий: замечание, выговор, строгий выговор, перевод и нижеоплачиваемую работу и, как крайняя мера, увольнение с работы. Взыскание налагается путем объявления в приказе администрацией того предприятия, где работает должностное лицо.

Административная ответственность предусмотрена Градостроительным кодексом за правонарушения в области градостроительства. Данный вид применяется в форме денежного штрафа, налагаемого на правонарушителя. Причем в зависимости от вида правонарушения и от лица, совершившего его, размеры штрафа сильно дифференцированы. Кроме того, в Кодекс об административных правонарушениях Градостроительным кодексом РФ внесены изменения, в частности, в статью 143, которая теперь устанавливает штраф за строительство объектов недвижимости без разрешения на строительство (самовольная постройка). Кроме того, административная ответственность предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства устанавливается Законом РФ «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства» от 17.12. 92 (в ред. ФЗ от 16.11.97). Под правонарушением в области строительства в этом законе понимается несоблюдение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, проектов, других нормативных актов в области строительства и промышленности строительных материалов, влекущее снижение и потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов, прочностных параметров производимых строительных материалов, конструкций и изделий, а также действие, нарушающее установленный организационно-правовой порядок строительства объектов и приемки их в эксплуатацию. Дела о правонарушениях, предусмотренных данным законом, рассматриваются

органами Государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации в порядке, установленном Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Согласно Градостроительному кодексу РФ уголовная ответственность за правонарушения в области градостроительства устанавливается Уголовным кодексом. Однако прямые санкции за данные правонарушения отсутствуют, что является несомненным пробелом в законодательстве.

Имущественная (материальная) ответственность состоит в возмещении вреда в полном объеме, причиненного среде жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности с нарушением законодательства РФ о градостроительстве

Подводя итог, можно сказать, что земли поселений одна из важнейших категорий земель в земельном фонде России Правовой режим этих земель устанавливается устаревшим сегодня Земельным кодексом и принятым в 1998 г Градостроительным кодексом РФ, который внес ряд новых положений в порядок использования земель поселений. В 1999 г был принят ряд постановлений Правительства РФ, направленных на регулирование деятельности, связанной с указанными землями. Однако на самом деле не все так радужно. Во-первых, множество нормативно-правовых актов не применяется, так как отсутствуют механизмы реализации данных актов. Во-вторых, производится недостаточная охрана земель поселений. Так, установлены очень низкие штрафы за административные правонарушения, в области уголовного законодательства произошла декриминализация самовольного захвата земли (и, соответственно, самовольного строительства — ст. 199 УК РСФСР 1960 г) Следовательно, образовался вакуум в законодательстве, который может восполнить только лишь Федеральное Собрание РФ.

#### 4.

Сферу частного использования земель представляют земли, принадлежащие гражданам, которые выражаются в следующем.

1. Основное влияние на правовой режим этого вида земель оказывает субъектный состав, по которому и выделяется данный вид земель. Поскольку субъектами данных отношений являются граждане, то данный вид землепользования представляет частный сектор с множеством разновидностей и комбинаций. Субъектами прав на землю являются граждане, обладающие единым правовым статусом (ограничение правоспособности и дееспособности их (опускается только по особым законным основаниям). Например, в нем можно выделить и индивидуальное, и коллективное землепользование; и нахождение земельных долей граждан в предприятиях смешанной формы

собственности, и нахождение земельных участков в объединениях граждан, не обладающих правом собственности на данные участки.

2. Определенное влияние на правовой режим земель, принадлежащих гражданам, оказывает и категория земельного фонда, в которой находится участок, принадлежащий гражданину. В частности, на землях сельскохозяйственного назначения участки предоставляются для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, для сенокошения и т.д.; на землях населенных пунктов под строительство индивидуальных теплых домов; на землях специального назначения промышленности, транспорта и т. д.) - под служебные земельные наделы. Иначе говоря, имеется определенное совпадение основного целевого назначения категории земель с непосредственным целевым, назначением земельных участков, предоставляемых гражданам на данной категории земельного фонда России.

3. Круг объектов земельных правоотношений, в которых граждане обладают правом па землю, значительно шире, чем в земельных правоотношениях с участием других субъектов. В частности, в круг объектов земельных правоотношений, где субъектами являются граждане, обладающие правами на землю, входят и земельные доли, и права на земельные доли и на земельные участки (права, на права), которые могут быть вкладом в хозяйственное общество и товарищество.

Если земельные участки как объекты прав граждан на землю определены в натуре на местности, имеют границы, обладание участками реально осязаемо (ограничением допуска на этот участок, установлением особого режима охраны участка и т. д.), то земельные доли, принадлежащие гражданам, а также права па них имеют условный характер и обретают реальные черты при выделе земельной доли в натуре на местности.

4. Характер использования земельных участков гражданами, которым принадлежат эти участки, сводится к двум основным группам: товарному и потребительскому.

Товарный характер использования земель выражается в использовании земельных участков для удовлетворения предпринимательских интересов граждан.

Здесь можно также выявить **два основных вида:** растениеводческий и нерастениеводческий.

Особенностями растениеводческого использования земель является эксплуатация свойств почвы, которая должна осуществляться с соблюдением определенных земледельческих правил, но их нет в



российском законодательств, если не считать отдельных положений о мелиорации земель, о селекции и семеноводстве, о борьбе с сорняками и др.

Почва является главным связующим элементом, биосферы, через которым осуществляется круговорот веществ и воды в природе, а поэтому эксплуатация ее должна соответствовать установленным экологическим нормативам: соблюдению ПДК минеральных удобрений и химических веществ с почвы и а продуктах питания: соблюдение мероприятий по предотвращению эрозии почв и т. д.

**Нерастениеводческий** характер использования земель гражданами, которым принадлежат земельные участки, может иметь как сельскохозяйственное, так и несельскохозяйственное содержание.

Однако в сельскохозяйственном нерастениеводческом использовании земель, в отличие от несельскохозяйственного, присутствуют нормы, имеющие аграрно-правовое содержание. В частности, содержание скота должно соответствовать **ветеринарно-санитарным** нормативам: складирование кортов должно отвечать растениеводческим правилам: складирование минеральных удобрений - нормативам охраны окружающей среды и т. д.

Суммируя изложенное, **можно выводы** сделать следующие основные:

1. Правовой режим земель, принадлежащих **гражданам**, обладает единством правового **содержания**, обусловленным единством правового статуса граждан Российской Федерации.

2. Этот правовой режим имеет специфические черты, позволяющие выделять его в самостоятельный вид.

3. Специфические черты правового режима земель, **принадлежащих** гражданам, обусловлены субъектным составом. Вместе с тем определенное влияние оказывают на них и особенности правового режима **той** категории земель, в которой **расположены** участки граждан.

4. Содержание правомочий граждан в отношении использования **принадлежащих** им земельных участков зависит **от** того, используются эти участки для товарного производства продукции или в потребительских целях, имеют растениеводческий или нерастениеводческий характер.

5. Объекты земельных правоотношений, участниками которых являются граждане, обладающие земельными участками, включают в себя не только земельные участки, но и земельные доли и земельные права, как на участки, так и на эти доли.

## 5.

Права граждан на земельные участки можно рассматривать с двух позиций: как юридический факт, на основании которого возникает право обладания земельным участком, и как совокупность правомочий в отношении владения, пользования и распоряжения землей.

**Виды прав граждан на землю** можно подразделить по следующим основным критериям.

1. Право собственности на земельный участок, которое может возникнуть у граждан при наличии:

- земельной правоспособности гражданина, выражающейся в наличии у него прав быть собственником, нести соответствующие права и обязанности самому лично. В частности, собственник несет бремя содержания земельного участка, обязан использовать его по целевому назначению, не допускать нарушений прав других лиц и т. д.:
- соблюдения правил приобретения земельного участка в собственность: правил купли-продажи, соответствия формы договора купли-продажи типовому договору, соблюдения или нарушения прав иных лиц на преимущественную покупку данного участка и т. п.

Право собственности граждан на земельный участок может быть односубъектным и многосубъектным. Право собственности граждан на земельный участок в связи с особенностями объектов этого вида собственности можно подразделить на: реальное и относительное. Реальное право собственности существует на земельные участки граждан-собственников, у которых объект собственности определен в натуре на местности. В данном случае не требуется ни уточнения грант/ участка, ни каких-либо юридических действий по уточнению прав на него, как это наблюдается в правоотношениях собственности на земельные доли.

Относительное право собственности существует в правоотношениях собственности граждан на земельные доли, находящиеся в хозяйственных обществах и товариществах, а также в общей совместной собственности.

Где доли не выделены и для реального обладания земельным участком необходимо проведение определенных юридических и технических действий

2. Вещные права граждан на земельные участки. Содержание этих вещных прав рассмотрены ранее, остановимся лишь на особенностях этих правомочий:

- вещные права граждан на земельные участки можно подразделить, прежде всего, на период их действия, в связи, с чем выделяется пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное)

пользование и временное пользование. Если закон закрепляет за первым видом вещных прав принадлежность земли гражданам не только на весь период их жизни, но и на возможность распорядиться этой принадлежностью и после жизни (наследственное завещание), второй вид вещных прав дает стабильность принадлежности земли до возникновения оснований прекращения ее в установленном законом порядке, то третий вид вещных прав на землю действует в пределах точно определенного временного промежутка;

- вещные права граждан на землю определены законом, а поэтому не допускается установление режима этих отношений, как в административном, так и в договорном порядке. Например, муниципальные органы управления не имеют права отменить наследство при пожизненном владении земель, поскольку это будет противоречить закону.
- виды вещных прав устанавливаются и с учетом правового режима, земель, которые предоставляются на основе этих прав.

В частности, если земельный участок предоставляется для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, как правило, в пожизненной наследуемое владение, то земельный участок под строительство индивидуального жилого дома в постоянное (бессрочное) пользование. Иначе говоря, чем более значимо использование земельного участка, тем прочнее право принадлежности этого участка лицам, осуществляющим его использование.

3. Обязательственные права граждан на земельный участок порождаются только в результате сделок, основной из которых является договор аренды земельного участка, поскольку по этому договору предоставляется в срочное возмездное пользование весь земельный участок.

Обязательственные земельные правоотношения возникают и из договоров совместной деятельности, из учредительных договоров о создании хозяйственных обществ и товариществ, а также некоммерческих объединений. Например, при создании кондоминиумов и др.

С учетом этого, обязательственные правоотношения граждан, основанные на возникновении прав на земельные участки, можно подразделить на связанные с созданием коллективных организаций коммерческого типа (хозяйственные общества и товарищества, в которые вносятся в качестве вкладов земельные участки граждан, что дает возможность другим гражданам осуществлять участие в использовании этого суммированного земельного массива) и некоммерческого типа

(например, кондоминиумы, товарищества домовладельцев и др.), а также не связанные с созданием таковых организаций (например, индивидуальная или коллективная аренда земельных участков).

Основания возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки представляют собой юридические факты, с которыми закон связывает динамику данных прав. В силу этого они обладают, как минимум, двумя правовыми свойствами: объективное и конкретное проявление и связь с законом.

Основаниями возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки являются:

- события, т. е. обстоятельства, имеющие объективный характер, которые:

а) возникают помимо воли граждан, претендующих на получение земельного участка, либо имеющих его в своем обладании;

б) зависят от воли граждан и являются следствием их поведения. Так, рациональное использование земельного участка зависит от лица, которое принадлежит ему, а поэтому ухудшение природных свойств этого участка является, как правило, следствием неправильного или неумелого использования этого участка;

- поведение субъектов правоотношений, от которых зависит возникновение, изменение или прекращение указанных юридических фактов. Оно может быть выражено в виде:

а) действий, т. е. поведения, состоящего из определенного рода поступков тех или иных субъектов земельных правоотношений;

б) бездействия, выражающегося в непринятии определенных мер лицом, обязанным принимать данные меры.

При этом для возникновения, изменения и прекращения прав граждан на землю имеет значение поведение, как самих граждан, так и других лиц.

При этом один и тот же юридический факт может играть как право возникающую, так и правоизменяющую или правопрекращающую роль.

Рассмотрим по отдельности основания, по которым происходит возникновение, изменение или прекращение прав граждан на землю.

1. Административные акты, издаваемые уполномоченными на то государственными или административными органами.

К числу правоустанавливающих можно отнести решения о предоставлении земельных участков в пожизненное наследуемое владение или в постоянное пользование (ст. 265 ГК РФ).

Вместе с тем, к числу таких актов могут относиться и решения администрации соответствующего предприятия о предоставлении земельного участка работнику в качестве служебного земельного надела.

К числу правопрекращающих актов относится изъятие земельного участка, используемого нерационально, т. е. либо не по целевому назначению, либо с возникновением негативных последствий (существенное снижение плодородия или значительное ухудшение, экологической обстановки на участке (ст. 2.85 ГК РФ).

2. Судебные решения по земельным спорам также могут играть роль правозникающих, правоизменяющих и правопрекращающих фактов.

3. В определенной мере являются фактами, влияющими на предоставление земельных участков гражданам, решения местных сходов, референдумов и иных форм местной демократии, поскольку отрицательное мнение жителей данного местного самоуправления должно учитываться соответствующими государственными или муниципальными органами.

4. Сделки с земельными участками являются фактами, на основе которых возникают, изменяются и прекращаются права граждан на землю. С позиций объема земельных правомочий, эти сделки можно подразделить на две основные группы:

- сделки, в результате которых граждане приобретают весь круг правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками в рамках, предусмотренных законом или условиями договора.
- сделки, в результате которых гражданин приобретает узкий круг правомочий в отношении получаемого по сделке земельного участка.

Таким образом, права граждан на земельные участки возникают, изменяются и прекращаются по основаниям, которые не только имеют земельно-правовую природу, но и обусловлены правовым режимом объектов, расположенных на этих участках.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ КОСМИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель специального назначения.

2. Особенности правового управления использованием земель социального назначения.

### **1.**

Землями промышленности, транспорта и иного специального назначения признаются земли, отведенные в установленном порядке предприятиям, учреждениям и **организациям** для выполнения соответствующих задач.

Наука земельного права в целях облегчения использования многозначной терминологии данной категории земель разработала термин земли специального назначения.

Всем землям (специального назначения) присущи **общие и специальные** цели использования, которые переплетаются и дополняют друг друга.

**Общим признаком** всех видов земель данной категории является то обстоятельство, что данные земли выступают в качестве территориального базиса и не являются сельскохозяйственными, т. е. средством производства в сельском хозяйстве.

Субъектами, осуществляющими установленное законом использование данных земель, являются, как правило, предприятия, учреждения и организации, поскольку специальная несельскохозяйственная, деятельность гражданам практически не присуща.

Правовой режим земель **специального назначения** распространяется и на земли других категорий. В зависимости от **нахождения в той** или иной категории земли специального назначения имеют определенный правовой статус. Так, если данные земли (например, земли транспорта) проходят по землям сельскохозяйственного назначения (в сельской местности), то они приобретают статус категории земель специального назначения; однако если они проходят по землям населенных пунктов, то трансформируются в новую категорию земель - земли поселений.

Земли специального назначения имеют **две основные формы**: в виде компактных, либо разрозненных земельных участков и «ленточную». К первым относятся земельные участки под предприятиями, учреждениями, организациями, станциями железных дорог и т. п.; ко вторым — земли под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводным транспортом и т. п.

Земли под предприятиями, являющимися источником повышенной опасности, **подлежат** ограждению, поскольку владелец такого источника несет ответственность за причинение **им** вреда и при отсутствии своей вины в этом. Ленточные земельные участки (линейные сооружения), хотя и являются потенциальным источником повышенной опасности (автомобильные, железные дороги), ограждению не подлежат, поскольку это ограничило бы доступ людей в места, где допускается общее землепользование (местонахождение, проезд людей, проход к нужным объектам и т. п.). Исключение составляет снегозаградительное ограждение, допускаемое в зимнее время на низинных участках автомобильных и железных дорог.

На правовой режим земель специального назначения влияют следующие обстоятельства:

- объект, под который предоставлена земля специального назначения. Так, горнодобывающее предприятие, для которого отводится земельный участок, обуславливает, особый горно-земельный правовой режим на данном участке, выражающийся в обеспечении не только рационального использования земельного участка, но и экологически правильной добычи полезных ископаемых, складирования выработанных горных пород, для чего выделяются специальные места, безопасные для окружающей природной среды и населения и т. п.;
- правовой статус субъектов, использующих земельный участок специального назначения. Например, если использование земель осуществляет железнодорожная транспортная организация, то порядок использования земли урегулирован **не** только действующим земельным законодательством, но и специальным, распространяющимся на данных субъектов.

Использование подъездных железнодорожных путей, к примеру, осуществляется в соответствии с требованием федеральных, законов от 25.08.95. № 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» (в ред. от 10.01.03), от 01.01.98- № 2-ФЗ – «Транспортного устава железных дорог Российской Федерации» и др.

- Содержание прав и обязанностей субъектов на всех, землях, специального назначения сводится к следующему:

– строго целевом использовании данных земельных участков.

Эти земли, к примеру, нельзя использовать для жилищного и дачного строительства, предпринимательской деятельности, не имеющей отношения к энергетике.

Исключением, из этого правила могут служить обстоятельства, предусмотренные действующим земельным законодательством или особо оговоренные в целевом назначении указанного земельного участка. Например, право использовать для сенокосения полосы отвода автомобильных и железных дорог: право отвода в полосах железных дорог служебных наделов и других земельных участков:

– рациональное использование земельных участков специального назначения, выражающееся в том, что:

а) при отводе данных участков для возведения объектов должна быть обеспечена максимальная экономия земельной площади под возводимый объект, которая достигается путем:

б) введения нормативов (норм, отвода) для типичных объектов. Например, размеры полос отвода для автомобильных и железных дорог;

в) технико-экономического обоснования размеров отвода в проектной документации, где сделан обоснованный технико-экономический расчет рациональной потребности в земельной площади;

г) при организации территории должно обеспечиваться рациональное размещение элементов соответствующего объекта. При этом рациональная организация территории предприятий является обязательным условием охраны труда;

д) каждый субъект земельных правоотношений, которому предоставлены земли специального назначения, обязан осуществлять ее благоустройство, озеленение и другие мероприятия;

– охране земель сельскохозяйственного назначения. К

Каждый объект, возводимый на землях специального назначения, поскольку значительная часть этих земель расположена в сельской местности, должен отвечать требованиям безопасности для сельскохозяйственного производства. В частности, запрещается ввод в эксплуатацию промышленных и иных объектов, не обеспеченных современными технологиями, сооружениями и установками по очистке, обезвреживанию и утилизации вредных отходов, выбросов и



сбросов до уровня предельно допустимых нормативов (ст. 44 Закона «Об охране окружающей среды»).

Охрана земель сельскохозяйственного назначения осуществляется уже в ходе отвода земель для несельскохозяйственных нужд, при котором соблюдаются правила:

а) пригодные для нужд сельского хозяйства земли должны отводиться в первую очередь в сельскохозяйственное использование, а для специального несельскохозяйственного использования должны отводиться земли либо непригодные для сельского хозяйства, либо угодья худшего качества;

б) неиспользуемые земли специального назначения субъекты данного вида землепользования передают гражданам и сельскохозяйственным организациям и предприятиям во временное пользование. Иначе говоря, даже при изъятии земель сельскохозяйственного назначения закон предоставляет возможность обеспечивать приоритет сельскохозяйственных целей при любых возможностях для этого, которые возникают в ходе хозяйственной эксплуатации земель;

– охране окружающей среды.

Предприятия любой формы собственности, производственного профиля и характера деятельности, а таю/се граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требования по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе соблюдения экологически безопасных технологий и работ, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и производству природных ресурсов (ст. 34—53 Федерального закона от 10.01.02 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»);

– охране самих объектов, для которых отведены земли специального несельскохозяйственного назначения, от нарушений со стороны соседствующих объектов и соседних землепользователей, С этой целью применяется введение охранительных зон со специальным режимом, которые:

а) остаются в границах прежних пользователей, находящихся по соседству, не подлежат изъятию у них;

б) наделяются особым режимом использования, направленным на обеспечение нормальной уставной производственно-хозяйственной деятельности объектов, находящихся на землях специального назначения;

в) служат своего рода «буфером», предотвращающим отрицательное воздействие как от соседних землепользователей на земли специального назначения, так и в обратном направлении. Например, полосы отвода автомобильных дорог не только обеспечивают отдаление сельскохозяйственной деятельности на соседних полях от дороги, гарантируя безопасность движения на ней (от пасущегося скота, к примеру), но и обеспечивают экологическую безопасность для сельского хозяйства (травяной покров вблизи дорог, зараженный вредными веществами от выхлопных газов, вреден и опасен для скота в качестве корма). Общий правовой режим земель специального назначения, присущий всем, видам входящих в состав этих земель землепользования, действует на каждом из этих видов землепользования в преломлении к специальному режиму, установленному законом для земель промышленности, связи, транспорта и др.

## 2.

Особенности в правовом режиме земель, составляющих категорию земель специального назначения, обусловлены наличием, наряду с общими, целями особыми, отличающимися от общих, что и является определяющим в их специальных режимах. Рассмотрим, каждую из особенностей этих режимов по отдельности.

**Земли промышленности, энергетики и недропользования.** К землям промышленности, энергетики и недропользования относятся земельные участки, занятые производственными и административными зданиями и строениями, тепловыми, атомными станциями, тепло- и гидроэлектростанциями, линиями электропередачи, подъездными путями, прирельсовыми складами и перевалочными базами, инженерными коммуникациями, месторождениями полезных ископаемых и другими объектами, используемыми для нужд промышленности, энергетики и недропользования.

Размеры земельных участков для указанных целей определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией (ст. 88 и 89 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков для разработки полезных ископаемых осуществляется после оформления в установленном, порядке прав на пользование недрами и восстановления земель согласно

утвержденному проекту рекультивации на ранее отработанных площадях в установленные сроки.

Под промышленными предприятиями, как основными субъектами земельных правоотношений на землях специального несельскохозяйственного назначения, понимаются предприятия, обязательным элементом деятельности которых является переработка сырья или разработка недр.

В силу этого промышленные предприятия можно подразделить на: горнодобывающие и не относящиеся к таковым. Однако всем им присущи особенности в правовом режиме использования земель, выражающиеся в том, что, поскольку деятельность предприятий представляет собой источник повышенной опасности для окружающих, при размещении предприятий, а также сооружений и иных объектов, составляющих элементы этого предприятия, применяется предварительный разрешительный порядок строительства этих объектов. В частности, определение мест строительства производится в соответствии со ст. 35 Закона об охране окружающей природной среды и ст. 12 Закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при наличии положительного заключения специально уполномоченных на то органов в области охраны окружающей природной среды, санэпиднадзора и решения органов местного самоуправления.

**1. Земли промышленности.** Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организации (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ (ст. 88).

**2. Земли энергетики.** Землями энергетики признаются земли, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов энергетики, права на которые возникли у участников землепользованием по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, иными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 89 ЗК).

В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

- размещения гидроэлектростанций, атомных станций и ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, теплостанций, других электростанций и обслуживающих их сооружений и объектов;
- размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи,

подстанций, переключательных, распределительных и секционирующих пунктов и других сооружений и объектов энергетики.

Для обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей.

Правила определения размеров земельных участков для размещения опор воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством РФ.

**3. Земли, предоставленные для разработки недр.** Правовой режим использования недр, а также земель, предоставленных для разработки недр регулируется Федеральным законом от 21.02.92. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 29.05.02), федеральными законами и другими нормативно-правовыми актами РФ и ее субъектов.

Земли, предоставленные для разработки недр, отнесены к землям специального назначения (промышленности, транспорта, связи и иного назначения). Поэтому на них распространяются общие положения, определяющие правовой режим этой категории земель. Однако указанные земли имеют значительную специфику в правовом режиме, которая определяется особенностью недр как самостоятельного объекта права. В соответствии со ст. 6 закона «О недрах» в состав земель для пользования недрами входят:

- земельные участки для регионального геологического изучения недр;
- земли, используемые для геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых,
- земли для проведения разведки и добычи полезных ископаемых и для использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;
- земли, предоставленные для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- земли, предоставленные для образования особо охраняемых геологических объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение;
- земли, предоставленные для сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

Размеры земельных участков для пользования недрами законом не определены. Их размер определяется проектом и всей проектно-технической документацией. Особенность состоит в том, что земля при

разработке недр необходима не только для добычи полезных ископаемых, но и для ведения работ, земельные участки делятся на безусловно и условно необходимые.

Безусловно необходимыми признаются такие участки, без которых ведение работ становится или вовсе невозможным, или экономически нецелесообразным, или не соответствующим техническим, нормам ведения горных работ. Условно необходимые участки - это участки, которые есть или их нет, это не влечет за собой невозможности ведения горных работ.

В Законе РФ «О недрах» сказано, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии ниже земной поверхности дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубины доступных для геологического изучения и освоения.

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являющиеся государственной собственностью, объединены в Государственный фонд Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении РФ и ее субъектов.

Субъектами пользования недрами могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если это не противоречит закону. Однако наряду с ними, субъектами недропользования могут, быть кооперативные организации, акционерные общества и другие структуры. В отдельных случаях субъектами недропользования могут быть только государственные предприятия, например, для добычи радиоактивного сырья.

Добыча не общераспространенных полезных ископаемых может быть только промышленная, она называется горным промыслом и может производиться как государственными, так и частными предприятиями. Горнодобывающими предприятиями могут быть комбинаты, шахты, разрезы и др. Их строительство осуществляется на основании лицензии. Пользование недрами бывает срочным и бессрочным. Для геологического изучения недр предоставляются на срок до 5 лет, для добычи полезных ископаемых и в целях не связанных с добычей - до 20 лет, платежи за право пользования недрами разовые и регулярные платежи за право пользования недрами при наступлении определенных событий, оговоренных в лицензии, плата за геологическую информацию, сбор за участие в конкурсе (аукционе).

В соответствии со ст. 6 закона «О недрах» в состав земель для пользования недрами входят:

- земельные участки для регионального геологического изучения недр;
- земли, используемые для геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых,
- земли для проведения разведки и добычи полезных ископаемых и для использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;
- земли, предоставленные для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- земли, предоставленные для образования особо охраняемых геологических объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение;
- земли, предоставленные для сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

Размеры земельных участков для пользования недрами законом не определены. Их размер определяется проектом и всей проектно-технической документацией. Особенность состоит в том, что земля при разработке недр необходима не только для добычи полезных ископаемых, но и для ведения работ, земельные участки делятся на безусловно и условно необходимые.

Безусловно необходимыми признаются такие участки, без которых ведение работ становится или вовсе невозможным, или экономически нецелесообразным, или не соответствующим техническим, нормам ведения горных работ. Условно необходимые участки — это участки, которые есть или их нет, это не влечет за собой невозможности ведения горных работ.

В Законе РФ «О недрах» сказано, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии ниже земной поверхности дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубины доступных для геологического изучения и освоения.

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являющиеся государственной собственностью, объединены в Государственный фонд. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении РФ и ее субъектов.

Субъектами пользования недрами могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если это не противоречит закону. Однако наряду с ними, субъектами

недропользования могут, быть кооперативные организации, акционерные общества и другие структуры. В отдельных случаях субъектами недропользования могут быть только государственные предприятия, например, для добычи радиоактивного сырья.

Добыча не общераспространенных полезных ископаемых может быть только промышленная, она называется горным промыслом **и может** производиться как государственными, так и частными предприятиями. Горнодобывающими **предприятиями** могут быть комбинаты, шахты, разрезы и др. Их строительство осуществляется на основании лицензии. Пользование недрами бывает срочным и бессрочным. Для геологического изучения недр предоставляются на срок до 5 лет, для добычи полезных ископаемых и в целях не связанных с добычей - до 20 лет, платежи за право пользования недрами разовые и регулярные платежи за право пользования недрами при наступлении определенных событий, оговоренных в лицензии, плата за геологическую информацию, сбор за участие в конкурсе (аукционе).

Помимо этого пользователи недр уплачивают общие для всех хозяйствующих субъектов налоги, сборы и др. платежи, предусмотренные законодательством РФ.

Пользователям недр необходимо помнить о том, что после окончания работ, связанных с недропользованием, участки, отведенные в пользование, будут возвращены прежним пользователям земли, а значит, в обязанность субъектов недропользования входит приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для последующего использования (рекультивация земель).

**4. Земли транспорта.** Землями транспорта признаются земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, морского и внутренне водного, а трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию и строительству разного рода зданий и сооружений и других объектов транспорта.

К ним относятся земли, находящиеся под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводными и иными транспортными магистралями, а также земельные участки, занятые предприятиями транспорта автотранспортными, вагонными и иными депо, автовокзалами, администрацией железных дорог, железнодорожными вокзалами и т.п. (ст. 90 ЗК РФ).

Указом Президента РФ от 27.06.98 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования» установлено, что федеральная автомобильная дорога общего пользования имеет с каждой стороны придорожные полосы шириной не менее 50 метров считая от границы полосы отвода. На этих землях запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, а также зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств (объектов дорожного сервиса). Решения о предоставлении этих земель в пользование принимаются уполномоченными на то органами в установленном порядке по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти.

В отдельных случаях транспортные предприятия могут осуществлять как землепользование, так и недропользование. Например, метрополитены, станции которых находятся на поверхности земли, а сами магистрали в недрах земли, под ее поверхностью; трубопроводный транспорт, проложенный под землей, с охранными зонами на поверхности земли.

Поскольку земли транспорта в подавляющем большинстве представляют собой «ленточное» землепользование, т. е. протяженное на значительные расстояния, при этом автотранспортные и железнодорожные средства являются источником повышенной опасности, которые, подобно машинам и механизмам предприятий, невозможно спрятать за высокими заборами, особое внимание уделено правовому режиму охранных зон и охране транспортных магистралей.

**5. Земли связи, радиовещания, телевидения и информатики.** Земельные участки данного вида хозяйственных объектов можно подразделить на три основных вида: земельные участки, занятые под служебными зданиями и предприятиями связи, радиовещания, телевидения и т. п.; земельные участки, занятые под опорами воздушных линий связи; земельные участки, под которыми находятся подземные кабельные сети и которые являются охранной зоной для последних.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться и земельные участки, которые используются для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права, на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ (ст. 91 ЗК РФ).

**6. Земли обороны, безопасности и космического обеспечения.** К землям обороны, безопасности и космического обеспечения



относятся земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы, предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению. Режим использования указанных земель в части соблюдения требований к обеспечению безопасности населения устанавливается по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, которые вправе передавать земельные участки, предоставленные для указанных нужд и неиспользуемых в настоящее время в срочное пользование гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования. Указанные земли предоставляются для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил РФ, войск других министерств и ведомств, выполняющих задачи в области обороны и безопасности, установленные законодательством РФ. Субъектами, осуществляющими использование данного вида земель, являются учреждения, предприятия, организации и военно-учебные заведения Министерства обороны РФ, Министерства внутренних дел РФ и Федеральной службы безопасности, **Федеральной службы железнодорожных войск РФ** и др.

**7. Земли специального назначения.** В земельном, законодательстве не отработан должным образом правовой механизм управления режима некоторых специальных несельскохозяйственных видов использования земель. В частности, землепользование атомных электростанций, в прилегающих местностях к которым должен осуществляться специальный режим обеспечения радиационной безопасности; землепользование полигонов по испытанию ядерного и иного оружия и др.

По своим особенностям данный вид землепользования можно отнести к рассмотренной выше классификации (правовому режиму земель промышленности, транспорта, связи и т. п.).

Вместе с тем, с развитием производительных сил общества, возникающие вновь виды использования земель порождают неизвестную ранее специфику, которая должна находить свое отражение в правовом регулировании нарождающихся новых земельных отношений.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА**

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного. Особенности государственного управления лесным фондом.
2. Право пользования землями лесного фонда. Правовая охрана и защита лесов.
3. Понятие, общая характеристика правового режима водного фонда. Особенности государственного управления водного фонда.
4. Планирование использования и охраны водных объектов. Государственный мониторинг водных объектов и Государственный Водный кадастр.
5. Государственный контроль за использованием и охраной водных объектов. Право пользования землями водного фонда. Правовая охрана водных объектов.

### **1.**

Согласно ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для восстановления - вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

В состав земель лесного фонда входят лесные и нелесные земли в соответствии с лесным законодательством РФ.

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

Лес - один из важнейших элементов, имеющий климаторегулирующее, почву и водозащитное значение. Лесам принадлежит важная роль в сохранении почв и воды. Они восстанавливают атмосферу, поддерживают биологическое разнообразие растительного и животного мира, а также создают условия для удовлетворения как материальных, так и культурных потребностей человека.

Юридическое понятие леса связано с формированием понятия лесного фонда России.

К лесным относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостой, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами и иные).

К нелесным землям относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и другие), а также земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями и другие неудобные для использования земли) - ст. 8 ЛКРФ.

Целевое назначение лесных правоотношений заключается в создании правового и экономического механизма для обеспечения комплексного и рационального использования лесных ресурсов, а также охраны и воспроизводства лесов с учетом их экологического значения.

Перевод земель лесного фонда первой группы в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, осуществляется в соответствии с законодательством.

Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций и предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, могут предоставляться в собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение или аренду для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства.

В местах проживания малочисленных народов органы исполнительной власти упи органы местного самоуправления могут предоставлять земли лесного фонда, родовым общинам и семьям этих народов в пользование для ведения традиционных видов хозяйственной деятельности.

Собственник имеет право на затраты па охрану, защиту, воспроизводство и организацию рационального использования принадлежащих ему объектов лесных отношений и имеет право на получение доходов от использования лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд.

На правовой режим земель лесного фонда влияют их средообразующее, народнохозяйственное значение, а также их местоположение и выполняемые ими функции. По этому признаку леса относятся к трем группам (первой, второй, третьей); первая группа лесов имеет категории защищенности.

**Первую группу** составляют леса, которые имеют особо важное экологическое, оздоровительное, санитарно-гигиеническое и защитное значение, а также леса особо охраняемых природных территорий.

**Вторая группа** - это леса в районах высокой плотности населения и с развитой сетью транспортных путей, имеющие средообразующие, защитные и ограниченные эксплуатационные функции, а также леса в районах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения защитных

функций которых требуется ограниченный режим пользования лесным фондом.

**К третьей группе** отнесены леса многолесных районов, имеющие преимущественно эксплуатационное значение и предназначенные для непрерывного удовлетворения потребностей народного хозяйства в древесине без ущерба для экологических функций этих лесов.

Государственное управление в области использования, воспроизводства и защиты лесов является частью государственного регулирования правового режима земель лесного фонда. Под государственным управлением землями лесного фонда понимается деятельность государственных органов по обеспечению рационального использования, воспроизводства и защиты лесного фонда. Оно осуществляется Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления и специально уполномоченным органом управления лесным хозяйством.

Государственная лесная служба МПР РФ и ее местные подразделения (государственные комитеты, министерства и управления лесного хозяйства) являются основным звеном в государственном управлении лесным хозяйством.

Министерство природных ресурсов РФ является федеральным органом управления лесным, хозяйством, и специально уполномоченным государственным органом в таких областях государственного управления, как использование, охрана, защита лесного фонда и воспроизводство лесов, охраны окружающей природной среды, контроля и регулирования использования объектов животного мира и среды их обитания.

С учетом законодательства, можно выделить несколько направлений регулирования лесных отношений.

1. Установление правового режима лесов и земель лесного фонда, который, как отмечалось выше, включает в себя распределение лесного фонда по группам лесов и категориям защищенности, а также перевод из одной категории или группы в другую (ст. 55, 60 ЛК РФ и др.).

2. Установление непосредственного целевого назначения конкретного лесного участка посредством предоставления его пользователям по лесорубочному билету (ордеру), лесному билету, договору концессии или лицензии (ст. 40-42, 81 ЛК РФ).

По договору концессии предоставляются в пользование участки лесного фонда, как правило, неосвоенные, без сложившейся инфраструктуры и требующие значительных средств для вовлечения этих участков в эксплуатацию. Сторонами, участвующими в заключение договора концессии, являются Правительство Российской Федерации или

уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти и лица, являющиеся инвесторами.

3. Осуществление мероприятий, обеспечивающих выполнение лесопользователем своих прав и обязанностей, основанных на действующем лесном законодательстве и общих правовых принципах (ст. 35 ЛК РФ).

Государственное управление в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов, основывается на следующих принципах:

- устойчивого развития (сбалансированного развития экономики и улучшения состояния окружающей природной среды);
- рационального, непрерывного, неистощительного использования лесного фонда в интересах Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;
- несовместимости реализации функций государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов с осуществлением рубок главного пользования и переработки полученной при этом древесины.

## 2.

Право пользования участками лесного фонда осуществляется на основе ряда принципов: строго целевой и рациональный порядок использования земель лесного фонда, установление платного порядка пользования землями лесного фонда, свобода хозяйственной деятельности по использованию земель лесного фонда; соблюдение закона при осуществлении права использования участками земель лесного фонда; соблюдение безопасности при осуществлении хозяйственной деятельности по использованию земель лесного фонда; соблюдение норм рубки леса.

По лесному законодательству участниками лесных отношений являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане и юридические лица, осуществляющие ведение лесного хозяйства и использование лесного фонда, а также лесов, не входящих в лесной фонд. Причем от имени Российской Федерации и ее субъектов участвуют органы государственной власти РФ и органы государственной власти ее субъектов, но в пределах своей законодательно определенной компетенции. А от имени городских, сельских поселений и других муниципальных образований участвуют органы местного самоуправления.

ЛК РФ понимает под **лесопользователем** «граждан и юридических лиц, которым предоставлены права пользования участками лесного фонда

и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд» (ст. 17).

В лесном законодательстве закреплены также **права лесопользователей** при осуществлении пользования землями лесного фонда. К ним относятся: право осуществлять пользование лесным фондом в установленных в специальных разрешительных документах объемах и пределах;

право возводить на срок лесопользования строения и сооружения, пункты хранения древесины, связанные с пользованием лесным фондом, в установленном порядке;

право самостоятельно определять форму хозяйственной деятельности по пользованию земель лесного фонда, другие права, не противоречащие законодательству.

Помимо прав у лесопользователя имеются и определенные обязанности, установленные лесным законодательством.

Права пользования участками лесного фонда и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, возникают на основании договора аренды участка лесного фонда, договора безвозмездного пользования участком лесного фонда, договора концессии участка лесного фонда, а также лесорубочного билета, ордера или лесного билета (последние три вида были раскрыты выше).

Договор безвозмездного пользования участком лесного фонда заключается на срок до 49 лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования. Так постановление Правительства РФ 18.02.98. № 224 «Об утверждении положения о предоставлении участков лесного фонда в безвозмездное пользование» закрепляет, что размер участка лесного фонда, предоставляемого в безвозмездное пользование, определяется органом государственной власти субъекта РФ, исходя из вида и целей лесопользования, а также объемов, необходимых для удовлетворения собственных потребностей в древесине и других лесных ресурсах граждан и юридических лиц, претендующих на получение участка лесного фонда в безвозмездное пользование.

Договор безвозмездного пользования участком лесного фонда заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Государственные органы осуществляют контроль за проведением работ, выполняемых лесопользователями, соблюдением норм и правил пользования лесным фондом, а также производством в лесном фонде работ, не связанных с лесопользованием. В силу этого их нельзя считать субъектами права пользования землями лесного фонда, т. е. землепользователями, поскольку, во-первых, они не наделены

правомочиями по непосредственной хозяйственной эксплуатации данных земель, а, во-вторых, законодатель установил для них особый статус.

Не допускается запрещение и ограничение пребывания граждан в лесах, возведение заборов на лесных участках, переданных в аренду, и лесных участках, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, за исключением случаев, когда причиняется ущерб собственникам лесных участков.

Лесные участки могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов, муниципальных образований, граждан и юридических лиц. В собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц не могут находиться лесные участки, предусмотренные перечнем, утвержденным Указом Президента.

Собственник лесного участка в праве возводить строения и сооружения, в том числе дороги и иные объекты инфраструктуры. Возведение строений и сооружений осуществляется на лесных участках, не покрытых лесной растительностью. Собственник лесного участка вправе осуществлять добычу общераспространенных полезных ископаемых на землях, не покрытых лесной растительностью, для собственных нужд с обязательным восстановлением нарушенных земель по окончании использования недр лесного участка.

Граждане и юридические лица вправе приобретать в собственность арендуемые лесные участки по истечении 15 лет с момента заключения договора аренды, если лесопользование не приостановилось в связи с нарушением Лесного законодательства в течение пяти лет, предшествующих подаче заявления о выкупе арендуемого лесного участка.

Лесные участки, предоставленные в аренду без проведения аукциона, не подлежат передаче в собственность граждан и юридических лиц.

Запрещается передача в собственность лесных участков, на которых произрастают леса, отнесенные к следующим категориям защищенности: запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов; запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб; лесопарковая часть зеленых зон поселений, леса первого и второго поясов, зон санитарной охраны источников водоснабжения; леса, имеющие научное или историческое значение; леса особо охраняемых природных территорий; заповедные лесные участки. Цена лесного участка по договору купли-продажи определяется как десятикратная ставка годовой арендой платы, определенная на дату подачи заявления о выкупе.

Аукционы по предоставлению лесных участков в аренду организуются уполномоченными федеральными органами

исполнительной власти по управлению лесным фондом. Аукцион является открытым по составу участников. Размер арендной платы по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности, ежегодно индексируется на величину инфляции. Договор аренды лесного участка может быть заключен на срок до 1 года либо на срок от 10 до 99 лет. При заключении договора-аренды лесного участка на срок от 10 лет арендатор обязан вести лесное хозяйство и нести расходы на его ведение.

В России отсутствует сертификация леса, которая должна стать необходимым условием развития лесопромышленного комплекса. Основой ее должен стать Пакет базовых документов, необходимых для ее проведения. Он состоит из 21 стандарта, касающегося различных сторон лесопользования.

В соответствии с лесным законодательством все леса подлежат охране от пожаров, незаконных вырубок, нарушений установленного порядка лесопользования и других противоправных действий, а также защите от вредителей и болезней. Осуществление мер по защите и охране лесов возлагается на Федеральную службу лесного хозяйства России и обеспечивается органами исполнительной власти субъектов.

В целях охраны лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов от пожаров, предупреждения лесных пожаров и их тушения могут создаваться добровольные пожарные дружины.

Для охраны лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов от пожаров, защиты их от вредителей и болезней леса может использоваться авиационная охрана, осуществляемая специальными органами Федеральной службы лесного хозяйства. Согласно ЛК РФ, в целях предотвращения лесных пожаров, борьбы с ними, а также с вредителями и болезнями леса на органы государственной власти возлагается обязанность:

- организовать ежегодно разработку и выполнение планов мероприятий по профилактике лесных пожаров, противопожарному обустройству лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов;
- обеспечить готовность организаций, на которые возложены охрана и защита лесов, а также лесопользователей к пожароопасному сезону;
- установить порядок привлечения населения, работников коммерческих и некоммерческих организаций, а также противопожарной техники, транспортных и других средств указанных организаций для тушения лесных пожаров, обеспечить привлекаемых к этой работе граждан средствами передвижения, питанием и медицинской помощью;
- создать резерв горюче-смазочных материалов на пожароопасный сезон;
- организовать проведение противопожарной пропаганды, регулярное



освещение в средствах массовой информации вопросов о сбережении лесов, выполнении правил пожарной безопасности в лесах;

- обеспечить координацию всех мероприятий по борьбе с пожарами на подведомственной территории;
- принять другие меры по охране и защите лесов.

Предприятия, учреждения и организации, деятельность которых влияет на состояние и воспроизводство лесов, обязаны по согласованию с соответствующими государственными органами проводить технологические, санитарные и другие мероприятия, направленные на охрану лесов.

Охрана полезащитных лесных полос или иных озеленительных древесно-кустарниковых насаждений, не входящих в состав земель лесного фонда, обеспечивается пользователями.

Таким образом, для наиболее разумного; бережного и ответственного пользования землями лесного фонда разработан целый ряд мероприятий охранного характера, получившего соответствующее закрепление в законодательстве.

### 3.

К землям водного фонда относят земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

В соответствии со ст. 102 ЗК РФ, земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, энергетических, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, транспортных и иных государственных или муниципальных, нужд при соблюдении установленных требований.

Вода является важнейшим компонентом окружающей природной среды, возобновляемым, ограниченным и уязвимым природным ресурсом, используется и охраняется в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на прилегающих к водным объектам территориях, обеспечивает экономическое, социальное, экологическое благополучие населения, существование животного и растительного мира.

В силу не подвижности земли правовой режим водных объектов урегулирован водным законодательством и тесно переплетается с правовым! режимом земель, на которых расположены водные объекты, они и определяют правовой режим этих земель.

Водные объекты - основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В силу чего земли водного фонда выделены в самостоятельную категорию.

**Водным объектом** является сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима.

**Водные объекты** можно разделить на:

- внутренние морские воды - морские воды, расположенные в сторону берега от исходных линий, принятых для отсчета ширины территориального моря Российской Федерации (ст. 14 В К РФ),
- территориальное море РФ - прибрежные морские воды шириной 12 морских миль, отмеряемых в соответствии с нормами международного права и законодательством РФ (ст. 15 ВКРФ).

Также водные объекты можно подразделить на:

- водные объекты общего пользования - водные объекты, находящиеся в общедоступном, открытом пользовании;
- водные объекты особого пользования - объекты, которыми пользуется ограниченный круг лиц.

В особую группу выделяются трансграничные (пограничные) водные объекты, под которыми понимаются поверхностные и подземные водные объекты, обозначающие, пересекающие границу **между** двумя или более иностранными государствами или по которым пролегает государственная граница Российской Федерации.

Статья 7 ВК РФ определяет, что объектом водных отношений является водный объект или его часть.

Водный объект - сосредоточение вод на поверхности суши в пределах ее рельефа либо в недрах, имеющих границы и черты водного режима.

Поверхностные воды и земли, покрытые или сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект. Подземные воды и вмещающие их горные породы также рассматриваются как единый водный объект. В силу недвижимости земли правовой режим водных объектов регулируется водным законодательством. Так как он тесно переплетается с правовым режимом земель, на которых находятся водные объекты, то они и определяют правовой режим этих земель.

Главной составной частью земель водного фонда являются водопокрытые земли, то есть земли, покрытые водой относительно устойчиво вечно или большую часть года. Примером может служить дно и берега пруда,

К числу вышеназванных земель нельзя отнести земли, покрываемые в короткие промежутки времени. Например, весной в

лощине собирается вода, которая затем высыхает в силу объективных и субъективных причин.

Поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект. Подземные воды и вмещающие их горные породы также рассматриваются как единый водный объект (ст. 3К РФ).

**К водным объектам относятся:**

- реки, озера, ручьи, болота, водохранилища, пруды, каналы и другие поверхностные и искусственные водотоки и водоемы;
- ледники и снежники;
- гидрологические бассейны, месторождения подземных вод, водоносные горизонты и естественные выходы подземных вод, в том числе термальных;
- внутренние морские воды и территориальное море РФ.

Водные объекты, включенные в состав водного фонда, подлежат регистрации в государственном водном кадастре. Этот фонд находится под защитой и охраной государства.

Водные объекты, включенные в состав водного фонда, подлежат учету и регистрации в государственном водном кадастре. Ст. 79 ВК РФ определяет, что государственный учет поверхностных и подземных вод представляет собой систематическое определение и фиксацию в установленном порядке количества, и качества водных ресурсов, имеющих на данной территории. Государственный учет вод осуществляется в целях обеспечения текущего и перспективного планирования рационального использования водных объектов, их восстановления и охраны.

К землям водного фонда относят территории, занятые водными объектами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов. Таким образом, земли водного фонда можно разделить на две категории: непосредственно покрытые водой и прилегающие к водоемам, предназначенные для использования и охраны вод. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных общественных потребностей.

Порядок использования, т.е. правовой режим земель водного фонда, определяется ЗК РФ и ВК РФ.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц. Пользователи земельными участками, примыкающими к поверхностным водным объектам, не должны препятствовать использованию и их берегов для организации судоходства и иных нужд, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ (ст. 12 ВК РФ).

Согласно ВК РФ все водные объекты, а также обособленные водные объекты (замкнутые водоемы), не находящиеся в муниципальной собственности, в собственности граждан и юридических лиц, являются государственной собственностью. Причем государственная собственность на водные объекты делится на федеральную собственность и собственность субъектов РФ.

К собственности субъектов РФ Водный кодекс относит водные объекты, полностью расположенные на территории этих субъектов и не отнесенные к федеральной собственности. Для признания определенного объекта собственностью субъекта РФ необходимо решение органа исполнительной власти соответствующего субъекта, согласованное с федеральными органами государственной власти.

В муниципальной собственности могут находиться любые по площади обособленные водные объекты, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, необходимые для муниципальных нужд.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) - небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имевшие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Следует отметить, что данные водоемы не входят в состав водного фонда, так как являются искусственными, а не естественными (ст. 40 ВК РФ).

Также необходимо подчеркнуть, что к землям водного фонда помимо уже упоминавшихся водопокрытых земель относятся и приводомные земельные участки. Например, водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы, участки земель, в пределах которых находятся объекты водоснабжения, рекреации рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений. Как правило, прибрежные защитные полосы должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залуженной.

Согласно ВК РФ, государственное управление в области использования и охраны водных объектов осуществляют на федеральном уровне Правительство РФ и специально уполномоченный государственный орган управления использованием и охраной водного фонда, а на уровне субъектов РФ - органы исполнительной власти республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов. Органы местного самоуправления, не являющиеся органами государства, государственное управление не осуществляют. Однако законодатель предусмотрел, что им могут передаваться отдельные государственные полномочия в области использования и охраны водных объектов и необходимые для реализации указанных полномочий материальные и финансовые средства.

Ведомственные управления землями водного фонда осуществляет Министерство природных ресурсов РФ, которое через свои подразделения на местах осуществляет бассейновое регулирование использования водных ресурсов в РФ. Одновременно узкоспециализированное управление осуществляют такие органы, как санитарно-эпидемиологическая служба РФ, Ветеринарный надзор, Министерство природных ресурсов РФ, другие органы власти. Так, например, в функции МПР входит: обеспечение совместно с другими специально уполномоченными государственными органами охраны морской среды, сохранение биологического разнообразия, соблюдение норм экологической безопасности во внутренних морских и территориальных водах, па континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне РФ.

#### 4.

Для планирования и принятия решений по вопросам использования и охраны водных объектов составляются водохозяйственные балансы, представляющие собой расчетные материалы, сопоставляющие потребность в воде с имеющимися на данной территории водными ресурсами (ст. 75 В К РФ).

На основе водохозяйственных балансов составляются схемы комплексного использования и охраны водных ресурсов, содержащие систематизированный материалы исследований и проектных разработок в состоянии водных ресурсов и перспективном использовании и охране водных объектов (ст. 76 ВК РФ).

Государственный мониторинг водных объектов представляет собой регулярные наблюдения за состоянием водных объектов, количественными и качественными показателями поверхностных и

подземных вод; сбор, хранение, пополнение и обработку данных; оценку и прогнозирование изменений состояния водных объектов.

Государственный мониторинг водных объектов ведется Министерством природных ресурсов РФ совместно с Федеральной службой России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и другими государственными органами. (Положение о ведении государственного мониторинга водных объектов, утвержденное Постановлением Правительства от 14.03.97 №307).

Ведение Государственного водного кадастра осуществляется Министерством природных ресурсов и Федеральной службой России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.96 № 1903 «О ведении государственного водного кадастра РФ».

## 5.

Государственный контроль за использованием и охраной водных объектов осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ, Министерство природных ресурсов РФ непосредственно либо через свои структурные подразделения, специально уполномоченные государственные органы в области охраны окружающей природной среды, другие органы исполнительной власти в пределах их компетенции.

Органы государственного контроля за использованием и охраной водных объектов Министерства природных ресурсов РФ совместно с органами государственного геологического контроля этого Министерства и органами государственного санэпиднадзора Минздрава РФ осуществляют государственный контроль за изучением, использованием и охраной подземных водных объектов, а совместно с органами федерального горного и промышленного надзора России - водных объектов, содержащих природные лечебные ресурсы.

Наряду с общим управлением использования и охраны водных объектов, осуществляется дифференцированное выделение правового статуса некоторых водоемов.

Право пользования землями водного фонда тесно примыкает к праву пользования водным объектом, так как земли являются частью водного объекта. Под **пользованием водными объектами** понимается юридически обусловленная деятельность граждан и юридических лиц, связанная с использованием водных объектов. Очевидно, что субъектами права пользования водными объектами могут быть как граждане, так и юридические лица. Водопользователь-гражданин может использовать водные объекты для собственных нужд либо для осуществления предпринимательской деятельности. Причем для собственных нужд

данный субъект может использовать водные объекты свободно, а для предпринимательской деятельности только после получения лицензии на водопользование. Водопользователь - юридическое лицо вправе использовать водные объекты только после получения лицензии на водопользование. Водопользователи-граждане, в том числе несовершеннолетние, вправе свободно использовать водные объекты. Право на получение лицензии на водопользование возникает у гражданина с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижении им 18 лет, а у юридического лица - с момента его государственной регистрации (ст. 27, 28, 30 ВК РФ).

Продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение водных объектов, не допускаются.

Обособленные водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством РФ.

В целях обеспечения государственных и муниципальных нужд водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, могут предоставляться в особое пользование по решению Правительства РФ. Права пользования водными объектами при установлении особого пользования приобретаются на основании решения Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов РФ, лицензии на водопользование и заключенного в соответствии с ней договора пользования водным объектом.

После заключения договора пользования водными объектами он должен быть зарегистрирован в государственном реестре договоров, который ведется территориальным органом Минприроды РФ в порядке, установленном Правительством РФ. ВК РФ предусмотрено прекращение прав пользования в нескольких случаях: отказ водопользователя от пользования водными объектами; истечение срока пользования; смерть **водопользователя-гражданина** или прекращение деятельности водопользователя - юридического лица; естественного или искусственного исчезновения водных объектов и др.

Допускается принудительное прекращение прав пользования водными объектами, но в четко очерченном круге случаев.

Право пользования может быть предоставлено также в виде сервитутов. Сервитутом является право ограниченного пользования водным объектом.

**Правовой режим использования водных объектов** можно подразделить и в зависимости от основного целевого назначения на следующие разновидности; питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; здравоохранения; промышленности и энергетики;

сельского хозяйства; лесного хозяйства; гидроэнергетики; рекреации; транспорта; строительства; пожарной безопасности; рыбного и охотничьего хозяйства; лесосплава; добычи полезных ископаемых, торфа и сапропеля и для иных целей (ст. 95 ВК РФ).

**Субъектами права пользования** землями водного фонда являются преимущественно юридические лица, обладающие уставной правоспособностью, для реализации которой необходимо природопользование, например, рыбохозяйственные организации; сельскохозяйственные формирования; мелиоративные предприятия и т. п. Вместе с тем закон не исключает возможности быть субъектами данного права и для физических лиц. Так, предприниматель без образования юридического лица, занимающийся частнопредпринимательской деятельностью по промысловому лову рыбы, может, взяв в аренду водоем, став одновременно землепользователем участка на землях водного фонда.

Титул субъекта права пользования землями водного фонда выражается в двух формах:

- в виде установленной законом формы (лицензии либо договора на выполнение определенных функций по содержанию водоема и прибрежного земельного участка);
- в бездокументной форме. Такое положение допустимо в отношении общего водопользования, если законом не установлено каких-либо запретов относительно применения его на данном конкретном водоеме.

Если общее природопользование ограничено лишь рамками закона, то специальное природопользование дополнительно ограничено рамками устава землепользователя и пределами целевого назначения, предоставленного лицензией.

**Объектом права пользования** в рассматриваемом правоотношении выступают «фундаментальные» элементы - земельный участок с расположенным на нем водоемом, поскольку без земельного участка не могло быть в природе и самого водоема, и водоем, **правовой** режим которого и обуславливает правовой статус земельного участка, содержание права водопользования обуславливает содержание права землепользования. Например, если водоем на земельном участке окружен водоохранной зоной, то в ней запрещается распашка земель, корчевка леса и другая хозяйственная деятельность, т.е. особенность объекта водопользования породила ограничительные особенности в режиме земельного участка под этим водоемом.

Охрана водных объектов является последним элементом правового режима земель водного фонда. Правовая охрана водных объектов может



выступать в двух формах: запрещение совершения определенных действий и ограничение таковых.

ВК РФ запрещает сброс в водные объекты и захоронения в них производственных, бытовых и других отходов, добычу полезных ископаемых, торфа и сапропеля со дна водных объектов или возведение сооруже<sup>м</sup>ений с опорой на дно способами, которые оказали бы вредное воздействие на поверхностные воды, дно, берега водных объектов и водные биоресурсы; эксплуатацию судов без устройств по сбору сточных вод, отходов и отбросов, образующихся на этих судах; засорение ледяного покрова водных объектов, ледников и снежников; захоронение и сброс радиоактивных и токсичных веществ; производить забор воды из водных объектов, существенно влияющих на их состояние и ряд других.

К **ограничениям совершения определенных действий** относятся установление специальных зон и полос. Водоохраной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, **на** которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования. Минимальная ширина водоохранных зон для рек устанавливается в зависимости от длины реки от истока и от среднемноголетнего уреза воды в летний период. Также ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливается: для водохранилищ - от уреза воды при нормальном подпорном уровне; для морей - от максимального уровня прилива; для болот - от их границы. Минимальная ширина прибрежных защитных полос для рек, озер, водохранилищ и других водных объектов устанавливается в зависимости от вида угодий, прилегающих к водному объекту, и крутизне склонов прилегающих территорий.

В пределах водоохранных зон **запрещаются**: проведение **авиационно-химических** работ; применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; использование навозных стоков для удобрения почв; размещении складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов; складирование навоза и мусора; размещение стоянок транспортных средств; проведение рубок главного пользования и другие, установленные законодательством, действия.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к приведенному выше перечню ограничений запрещается: распашка земель;

применение удобрений: складирование отвалов размываемых грунтов; выпас и организация летних лагерей скота; установка палаточных городков; движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Ограничения и запреты могут, вводиться также в специальных округах и зонах санитарной охраны.

В целях охраны правового режима существуют меры юридической ответственности за его нарушение. В соответствии со ст. 130, 131 ВК РФ лица, виновные в нарушении водного законодательства, несут административную, уголовную и материальную ответственность. В тех случаях, когда нарушение водного законодательства является одновременно и нарушением должностных обязанностей может применяться и дисциплинарная ответственность

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель особо охраняемых территорий.
2. Правовой режим земель особо охраняемых территорий.

### 1.

К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим (ст. 94 ЗК),

К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки:

- природно-заповедного фонда;
- природоохранного назначения;
- оздоровительного назначения;
- рекреационного назначения;
- историко-культурного назначения.

К особо охраняемым природным территориям федерального значения относятся территории всех государственных природных заповедников и национальных парков, территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей курортов, которые являются федеральной собственностью.

К особо охраняемым природным территориям регионального значения относятся территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, они являются собственностью субъектов РФ.

Субъекты РФ и муниципальные образования могут устанавливать иные категории особо охраняемых территорий (парки, зеленые зоны, природные ландшафты, заповедники и другие).

К землям природно-заповедного фонда относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы,

национальных парков, дендрологических парков, природных парков, ботанических садов.

Этим землям, присущи общие и специфические признаки. Общими признаками обладает любой земельный участок: он является неотъемлемой частью природы, находящейся в сфере эколого-правового регулирования; играет определенную экономическую и экологическую роль в обществе, которая закреплена нормами земельного законодательства; обладает территориальной неперемещаемостью; обозначен в порядке землеустроительных действий на местности. Специфические признаки присущи определенным категориям и видам земель, а также земельным угодьям, что обуславливает их дифференцированный правовой режим. Так, курорты обладают природными лечебными ресурсами и климатом, используемыми для лечения и профилактики заболеваний и организации отдыха, что требует соответствующего правового регулирования использования и охраны их земель.

Несмотря на специфику каждой из разновидностей названных земель, они объединены в одном разделе ЗК РФ ввиду определенной общности их правового режима.

## 2.

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

**Государственные природные заповедники.** Имущество государственных природных заповедников является федеральной собственностью. Изъятие земельных и водных участков, приватизация и передача в аренду или залог земель и других природных ресурсов заповедников, а также приватизация расположенных на их землях объектов недвижимости (в том числе жилых домов и квартир, зданий, сооружений) запрещается.

На государственные природные заповедники возлагаются следующие задачи:

- осуществление охраны природных территорий в целях сохранения биологического разнообразия и поддержания в естественном состоянии охраняемых природных комплексов и объектов;

- организация и проведение научных исследований, включая ведение летописи природы;
- осуществление экологического мониторинга в рамках общегосударственной системы мониторинга окружающей среды;
- экологическое просвещение, участие в государственной экологической экспертизе проектов и схем размещения хозяйственных и иных объектов; содействие в подготовке научных кадров и специалистов в области охраны окружающей природной среды.

Государственный природный заповедник учреждается постановлением Правительства РФ с согласия субъектов РФ на отнесение его земель к объектам федеральной собственности. Решение об образовании охранной зоны заповедника принимается органом исполнительной власти субъекта РФ. На территории природного заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая режиму, установленному в Положении о нем.

В заповедниках могут выделяться участки, на которых исключается всякое вмешательство человека в природные процессы. Размеры этих участков определяются, исходя из необходимости сохранения всего природного комплекса в естественном состоянии.

Государственные природные заповедники являются юридическими лицами и финансируются за счет средств федерального бюджета.

**Национальные парки.** Национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими учреждениями федерального значения, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и которые предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма.

Земли и другие природные объекты закрепляются за ними в бессрочное (постоянное) пользование.

В отдельных случаях в границах национальных парков могут, находиться земельные участки других пользователей земли.

Основными задачами национальных парков являются:

- сохранение природных комплексов, уникальных и эталонных природных участков и объектов;
- сохранение историко-культурных объектов;
- создание условий для регулируемого туризма и отдыха;
- разработка и внедрение научных методов охраны природы и экологического просвещения;
- осуществление экологического мониторинга;
- восстановление нарушенных природных и историко-культурных

комплексов и объектов.

Национальные парки учреждаются по постановлению Правительства РФ с согласия субъектов РФ.

На территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая противоречит установленному для них правовому режиму.

Национальные парки являются юридическими лицами и финансируются за счет федерального бюджета.

**Природные парки.** Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов РФ, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначенные для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в бессрочное (постоянное) пользование, в отдельных случаях - на землях иных пользователей.

На природные парки возлагаются следующие задачи: сохранение природной среды, природных ландшафтов; создание условий для отдыха (в том числе массового) и сохранение рекреационных ресурсов; разработка и внедрение эффективных методов охраны природных парков и поддержание экологического баланса в условиях рекреационного использования территорий природных парков.

Природные парки являются юридическими лицами и финансируются за счет средств субъектов РФ.

На территориях природных парков устанавливаются различные режимы охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков. На га землях могут быть выделены различные функциональные зоны (природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и др.).

**Государственные природные заказники.** Они расположены на землях природно-заповедного фонда. Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса. Заказники могут быть федерального, регионального значения и субъектов РФ.

На территориях заказников постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам. Задачи и особенности режима конкретного заказника

определяются Положением о нем., утвержденном специально уполномоченными на то органами,

**Памятники природы.** Земли, занятые памятниками природы, относятся, к землям природно-заповедного фонда. Памятниками природы являются уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения. Памятники природы могут быть федерального, регионального значения и субъектов РФ.

Цель объявления указанных объектов памятниками природы полное изъятие их из хозяйственного использования.

Особенности правового режима земель, занятых памятниками природы, прежде всего, определяются классификацией этих памятников: небольшие урочища (рощи, озера, участки долин и побережий, достопримечательные горы и т. д.); отдельные объекты (редкие и опорные геологические обнажения, эталонные участки месторождений полезных ископаемых, водопады, пещеры, минеральные источники, живописные скалы, метеоритные карьеры, отдельные редкие или исторически ценные деревья и т. п.).

Землепользователи, на участках которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима их охраны.

**Дендрологические парки и ботанические сады.** Они расположены на землях **природно-заповедного** фонда. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности. Территории дендрологических парков и ботанических садов предназначаются только для выполнения их прямых задач и передаются в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также научно-исследовательским или образовательным учреждениям, в ведении которых они находятся.

Дендрологические парки и ботанические сады могут быть как федерального, так и регионального значения и образуются соответственно решениями представительных и исполнительных органов власти РФ или субъектов РФ.

**Земли природоохранного назначения.** В состав земель природно-заповедного фонда включаются земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое, культурное и рекреационное значение. К ним относятся

земли водоохранных зон, рек и водоемов, запретных и нерестоохранных полос; занятые лесами, выполняющими защитные функции; земли зон, округов санитарной охраны; занятые уникальными типичными и редкими ландшафтами; занятые противоэрозийными и полезащитными лесонасаждениями; другие земли, выполняющие природоохранные функции (ст. 97 ЗК РФ).

На землях природоохранного назначения допускается по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей среды ограничения хозяйственной деятельности при условии соблюдения установленного режима охраны этих земель.

В местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп законами РФ и субъектов РФ устанавливается порядок использования земель природоохранного назначения, обеспечивающий сохранение необходимых условий для жизни и осуществления хозяйственной деятельности этих народов и этнических групп.

**Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.** К землям оздоровительного назначения относятся земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний. К ним относятся земли курортных зон и лечебно-оздоровительных местностей, то есть земли, обладающие природными лечебными свойствами, минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и иными условиями, благоприятными для профилактики и лечения заболеваний и для отдыха населения (ст. 96 ЗК РФ).

Лечебно-оздоровительная местность это территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения.

Курорт - это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

**Земли рекреационного назначения.** К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения.



В их состав входят выделенные в установленном, порядке участки земли, предназначенные и используемые для организации массового отдыха и туризма населения (ст. 98 ЗК РФ). Данные земли можно подразделить на три основные вида:

- земельные участки, занятые территориями учреждений для отдыха (санаториями, пансионатами, домами отдыха, туристическими базами, пионерскими и спортивными лагерями и т. п.);

- земли, по которым проходят учебно-туристские тропы, маркированные трассы, расположенные вне земель оздоровительного назначения. Они выделяются по согласованию с пользователями земель и могут подлежать изъятию;

- земли пригородных зеленых зон и земельные массивы, находящиеся за пределами городской черты, занятые зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, являющиеся местом, отдыха населения.

**Земли историко-культурного назначения.** К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки:

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

- организации хранения памятников истории и культуры (музеев-усадьб, музеев - заповедников и других музеев);

- достопримечательных мест, нахождения исторических промыслов, производств и ремесел; исторических поселений;

- военных и гражданских захоронений (ст. 99 ЗК РФ).

**Особо ценные земли.** К ним относятся земельные участки, в границах которых имеются природные и историко-культурные объекты, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений и животных, стационарные опытные участки научно-исследовательских учреждений) (ст. 100 ЗК РФ). На собственников, владельцев, пользователей и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной, градостроительной и лесоустроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

Подводя итог сказанному, можно сделать следующие выводы.

1. Земли особо охраняемых территорий, несмотря, на их значительные различия, обладают единством правового режима; все они изъяты из активной хозяйственной деятельности в интересах настоящего и будущих поколений в установленном государством порядке.

2. На названных землях установлен правовой режим, обусловленный правовым статусом, расположенных на них природных объектов.

3. Правовой статус природных объектов, расположенных на указанных землях, подразделяется на: общий (типовой) и специальный (индивидуальный).

4. Наряду с природными, на данных землях могут быть и объекты социального назначения (санатории, пансионаты, кемпинги, объекты историко-культурного назначения). Особые правила использования земель, занятых данными объектами, особый режим использования земель и ограничения на благо данных объектов.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

1. Понятие земель запаса.
2. Основные положения о землях запаса.

### 1.

**К землям запаса** относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленные для использования, гражданам или юридическим лицам, за исключением земельного фонда перераспределения, формируемого в соответствии со ст. 103 Земельного кодекса РФ (ст. 103 ЗК РФ).

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав на них (права собственности, аренды и т. п.). Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом. Эти земли принадлежат на праве собственности государству.

Выделенные в отдельную категорию земель, получившие отражение в кадастровой документации земли запаса, не отнесенные ни к одной категории, не могут использоваться долговременно и целенаправленно, однако должны подлежать учету и охране и, будучи зарезервированными, - планированию и проектированию.

### 2.

Будучи исключенными из сферы хозяйственной эксплуатации и оборота, данные земли не могут считаться ничейными, бесхозными и т. п., поскольку:

– они продолжают числиться в земельно-кадастровой документации, где относительно объективно закреплена вся необходимая правовая, экономическая и хозяйственная информация о них;

– земли запаса недопустимо самовольно занимать, совершать с ними сделки, которые законны лишь при наличии регистрации их в местной администрации;

– в отношении этих земель, как и земель, находящихся в собственности, пользовании, обороте и т. д., государственные органы планируют и составляют программы повышения плодородия, охраны и иные мероприятия, осуществляемые в любом цивилизованном государстве

Государственные органы (местная администрация) обязаны держать на учете эти земли, как перспективу обеспечения людей, желающих вести

хозяйство на земле, и для организаций, нуждающихся в получении земли для других целей.

В определенной мере правовой статус земель запаса имеет сходство с землями консервируемыми, а также исключенными из хозяйственного оборота.

Однако при глубоком сравнении оказывается, что правовой статус этих земель различен, поскольку:

- под землями запаса подразумеваются земельные участки, пригодные для использования по целевому назначению, в то время как деградированные и исключенные из сельхозоборота земли для использования не пригодны;

- земли запаса находятся в ведении местных администраций, в то время как законсервированные и деградированные земли находятся под дополнительным контролем со стороны государственных органов, ответственных за экологическую безопасность государства:

- для включения законсервированных и деградированных земель в хозяйственный оборот необходимо проведение специальных мероприятий, возможно, длительное время, в то время как для земель запаса подобных мероприятий не требуется. Не могут считаться землями запаса и бросовые земли, собственники (да и другие пользователи земель) которых остаются еще по кадастровой документации титульными владельцами этих земель. Лишь после того, как в документацию будут внесены изменения и произойдет фактическая сдача угодий представителю местной администрации, данные угодья можно относить к числу земель запаса, распространяя на них режим свободного хозяйственного оборота.

## СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

### Основная литература

1. Земельное право. Боголюбов С. А. Учебник для бакалавров/ М.: Издательство «Юрайт». 2011. 380 с. Гриф УМО.
2. Земельное право России. Ерофеев Б.В. Бакалавр/ М.: Издательство «Юрайт». 2012. 679 с. Гриф МО.
3. Земельное право России. Анисимов А.П. Учебник для бакалавров / М.: Издательство «Юрайт». 2012. 415 с. Гриф УМО.

### Дополнительная литература

1. Бакиновская О. А., Манкевич И. П. Земельное право. Практикум М., 2011, Гревцов Паблшер.
2. Голиченков А. К. Земельное право России. Практикум. М., 2007, Городец-издат.
3. Исмаилова Э.Ю. Земельное право. Практикум М., 2008, ЮрИнфоРПресс.
4. Пандаков К. Г. Земельное право России. Практикум. М., 2010, Ай Пи Эр Медиа.
5. Чубукова Г.В., Волкова Н.А., Курочкина В.А. Земельное право: учебное пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме обучения. Рекомендовано МО Закон и право, 2009, Юнити-Дата.

<i>№ п/п</i>	<i>Автор издания</i>	<i>Название</i>	<i>Место, год издания, издательство</i>	<i>Кол-во в библиоте ке ДГИНХ</i>
1		Конституция РФ	М.: 1993.-28с.	
2		Земельный кодекс РФ	М.: «Инфра-М», 2006.- 96с.	5
3	Анисимов А.П.	Земельное право. Учебник для бакалавров	М: Юрайт.-2012. 415с.	65
4	Боголюбов С.А	Земельное право	М.: «Высшее образование», 2007.- 413с.	10
5	Боголюбов	Земельное право.	М: Юрайт.-2011.	65

	С.А	Учебник для бакалавров	367с.	
6	Ерофеев Б.В.	Земельное право	М.:«Форум»: Инфра-М. 2005.-387 с.	10
7	Ерофеев Б.В.	Земельное право России	М: Юрайт.-2012. 379с.	65
8	Оглоблина О.М.	Сделки с землей в РФ, учебно-практическое пособие.	М.,1999.-367с.	2

<i>№ п/п</i>	<i>Автор издания</i>	<i>Название</i>	<i>Место, год издания, издательство</i>
1	Бакиновская О. А., Манкевич И. П.	Земельное право. Практикум	М., 2011, Гревцов Паблицер
2	Голиченков А. К.	Земельное право России. Практикум.	М., 2007, Городец-издат.
3	Чубукова Г.В., Волкова Н.А., Курочкина В.А.	Земельное право: учебное пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме обучения. Рекомендовано МО	Закон и право, 2009, Юнити-Дата.
4	Пандаков К. Г.	Земельное право России. Практикум.	М., 2010, Ай Пи Эр Медиа

### **Интернет-ресурсы**

Компьютерные правовые базы «Гарант», «Консультант-плюс», аудио-видео- и мультимедийные материалы по отдельным направлениям юриспруденции, электронные базы данных по юриспруденции, специализированные сайты сети Интернет.

## Оглавление:

<b>Введение.....</b>	<b>3</b>
<b>Лекция 1 Понятие и источники земельного права.....</b>	<b>4</b>
<b>Лекция 2. Право собственности и другие вещные права на землю.....</b>	<b>10</b>
<b>Лекция 3. Государственное управление землепользованием.</b>	<b>19</b>
<b>Лекция 4 . Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.....</b>	<b>28</b>
<b>Лекция 5. Правовой режим земель поселений (городов, поселков и сельских поселений) и земель принадлежащих гражданам.....</b>	<b>40</b>
<b>Лекция 6. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны, безопасности космического обеспечения иного назначения.....</b>	<b>54</b>
<b>Лекция 7. Правовой режим земель лесного фонда. Правовой режим земель водного фонда.....</b>	<b>66</b>
<b>Лекция 8. Правовой режим особо охраняемых территорий.....</b>	<b>83</b>
<b>Лекция 9. Правовой режим земель запаса.....</b>	<b>91</b>
<b>Список рекомендуемой литературы.....</b>	<b>93</b>