



**ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО  
ХОЗЯЙСТВА**

**МАГОМЕДОВА МАРЬЯМ МАГОМЕДОВНА**

# **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ И ЕГО РЕГУЛИРОВАНИЕ**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ  
(курс лекций)**



**Махачкала – 2017**

УДК 349.412.3  
ББК 67.407

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

**Составитель:**

Магомедова Марьям Магомедовна,  
кандидат исторических наук, доцент кафедры «Гражданское право» ДГУНХ

**Внутренний рецензент:**

Дибирова Аймесей Ильясовна,  
кандидат исторических наук, доцент кафедры «Гражданское право» ДГУНХ

**Внешний рецензент:**

Алиев Абдулмалик Магомедович, кандидат юридических наук, доцент  
кафедры юридических дисциплин Дагестанского государственного  
педагогического университета

**Представитель работодателя:**

Исмаилов Идрис Наврузалиевич, начальник отдела нормализации баз  
данных ФКП «ФКП Росреестра» по Республике Дагестан.

Магомедова М.М. Учебное пособие (курс лекций) по дисциплине  
«Правовой режим земель и его регулирование» для специальности 21.02.04  
«Землеустройство». – Махачкала: ДГУНХ, 2017 г., 168с.

Курс лекций составлен на основе действующего законодательства,  
раскрывает основные понятия правового режима земель и основных его  
институтам. Направлен на приобретение практических навыков по  
использованию нормативно-правовой базы, регламентирующей земельное  
право.

Для студентов и аспирантов юридических специальностей,  
интересующихся данными вопросами.

© Дагестанский университет народного хозяйства. 2017.

©Магомедова М.М. 2017.

## ВВЕДЕНИЕ

Понятие правового режима земель соответствуют системе основных институтов общей части отрасли земельного права, в свою очередь, вся особенная часть отрасли построена по принципу разделения правовых режимов различных категорий земель. Огромное значение имеет использование рассматриваемого понятия в земельно-правовой науке и учебной дисциплине. В теоретических работах понятие «правовой режим земель» представляется очень удобным средством систематизации и подачи правового материала. Оно позволяет исследователю сформулировать проблему, очертить ее границы, а также логично изложить свои идеи. Установление правового режима земель можно даже назвать одним из специфических методов науки земельного права, эффективным инструментом работы с теоретическим, нормативным и практическим материалом. Несомненно, характеристика правовых режимов объектов не является исключительной прерогативой земельного права, однако не в одной другой отрасли юридической науки данное понятие ни применяется так широко и целенаправленно. Особенности изучения дисциплины «Правовой режим земель и его регулирование» определены действующим земельным законодательством России и, прежде всего, конституционным правом граждан на землю, правом свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение землей.

При изучении разделов и тем данной дисциплины студенту необходимо уяснить характер, содержание данных общественных отношений, составляющих предмет регулирования данной отрасли права, основные принципы, выражающие особенности земельных отношений.

В результате освоения курса будущий специалист должен самостоятельно действовать в правовых отношениях. А это возможно лишь при постоянном изучении соответствующего законодательства

## **ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ**

1. Понятие правового режима земель (его основные элементы).
2. Содержание правового режима земель. Признаки (наличие объекта (категории земель или земельного участка), государственного регулирования данного режима (органов, форм регулирования); круга субъектов земельных правоотношений, прав и обязанностей субъектов и тд.).

### **1.**

В науке земельного права под **правовым режимом земель** понимается совокупность правовых норм, определяющих сущность и состав элементов этого понятия: права собственности на землю, прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков, управления в сфере охраны и использования земель, правовой охраны земель, а также мер юридической ответственности за земельные правонарушения. В практическом смысле **правовой режим земель** можно определить как установленный в законодательстве порядок их охраны и использования.

Наука земельного права и его учебная дисциплина, имеющие своей задачей системное и полное изложение содержания правового регулирования, устойчиво оперируют понятием «правовой режим земель», которое отражено лишь в ряде нормативных актов без раскрытия содержания этого понятия. Нет четкого определения правового режима и в земельно-правовой науке, а определения, данные в дореформенный период, не подходят к современной практике и теории земельного права, поскольку они базировались на монопольном праве исключительной государственной собственности на землю.

Исследуя понятие «правовой режим земель» и раскрывая его содержание, можно прийти к следующим основным выводам.

1. Под понятием «режим» (в переводе с французского — «порядок») можно понимать установленную законом систему общественных отношений по использованию земель. Этот режим может быть установлен для всех земель Российской Федерации, а может быть особенным для определенных категорий земель и местностей. Например, в местах проживания и деятельности малочисленных народов и этнических групп может быть установлен особый правовой режим использования земель; в целях создания необходимых условий для охраны земель оздоровительного назначения, лечебных природных факторов курортов могут устанавливаться зоны с особыми условиями (режимом)

использования (охранные зоны, округа санитарной охраны и другие зоны).

2. Обязательным элементом правового режима является определение границ его распространения, а поэтому в РФ выделяются категории земель, на которых устанавливается общий правовой режим с учетом специфики каждой земельной категории, и земельные угодья с правовым режимом, конкретизирующим общий режим применительно к особенностям данных земельных угодий. Так, на землях поселений действует режим застройки земель жилыми и иными помещениями, являющийся общим для всей этой земельной категории; на земельных же участках, являющихся землями общего пользования, применяется особый режим застройки, выражающийся в возведении только тех строений и сооружений, которые соответствуют целевому назначению этих угодий и не противоречат ему.

В силу этого наличие объекта правового режима, его границ, определяющих пределы действия данного режима, является первым условием и элементом правового режима земель. Правовой режим земель, присущий всему составу земель России, разделяется на правовые режимы категорий земель, которые, в свою очередь, разделяются на правовые режимы составляющих категорий земельных угодий.

Объектом общего правового режима является весь состав земель Российской Федерации в пределах ее государственных границ. Общий правовой режим можно подразделить на обычный и пограничный, поскольку в пограничных районах страны действует общий режим государственной границы, а на границах землепользования (угодий) могут вводиться ограничения в режиме использования их в интересах других лиц.

Объектом особого правового режима являются земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта и иного назначения; земли особо охраняемых территорий; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Особый правовой режим категорий земель носит общий характер и применяется в полной мере только там, где его действие не изменяется действием специального режима земельного участка, входящего в данную категорию земель. Так, категория «земли сельскохозяйственного назначения» используется для нужд сельского хозяйства, однако, если нужды конкретного сельхозпредприятия выразятся в прокладке железнодорожного подъездного пути на сельхозземлях, то используется режим земель транспорта.

Земельные угодья являются объектом специального правового режима, который действует с учетом требований общего режима

земельной категории; Например, на принадлежащей населенным пунктам территории могут находиться земли сельскохозяйственного использования и других населенных пунктов, однако принцип их приоритета, действующий для земель сельскохозяйственного назначения, на территориях поселений ни применяется, поскольку их приоритетной целью является обеспечение городской застройки, осуществляемой в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки.

## 2.

Важным элементом правового режима земель является порядок государственного регулирования использования земель, в котором можно выделить следующие аспекты:

а) органы, осуществляющие это регулирование. К их числу относятся государственные органы общей компетенции и специальной компетенции. Так, ЗК относит государственные органы представительной и органы исполнительной власти, а также органы местного самоуправления к числу органов общей компетенции в области регулирования земельных отношений, а Государственный комитет по земельной политике и его органы на местах, Министерство сельского хозяйства и продовольствия РФ к органам специальной компетенции.

Данная градация основана на тех видах функций, которые эти органы осуществляют в соответствии со своими полномочиями в отношении земель. Например, если сельская, поселковая администрация осуществляет все виды предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности в любую форму использования, то комитет по земельным ресурсам и землеустройству на местах выдает разрешения (лицензии) для проведения работ, связанных с изучением и использованием земельных ресурсов;

б) порядок государственного регулирования использования земель, формы регулирования земельных отношений на конкретных землях. В законе выделяются следующие формы регулирования:

установление правил получения земель в использование на правах собственности, землевладения, землепользования и аренды, правил осуществления этого использования и правил прекращения или приостановления такого использования. Так, ЗК РФ определяет порядок регулирования государственными органами процедуры получения земельных участков в собственность и другие основания использования; пожизненно наследуемое владение; постоянное (бессрочное) пользование и т. д.; основания и порядок принятия участка к использованию; общие правила и обязанности лиц, использующих землю; основания прекращения прав на использование земли и т. п.;

контролирование отдельных видов деятельности лиц, использующих землю по осуществлению хозяйствования на данной земле. Например, контроль за строительством, которое осуществляется по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами;

вмешательство в эту деятельность при наличии определенных фактов и государственных потребностей. Так, органы комитета по земельным ресурсам и землеустройству привлекают к ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства; земельные участки могут быть изъяты (выкуплены) органами, специально на то уполномоченными, для государственных или муниципальных нужд; права лиц, использующих землю, могут быть ограничены в интересах других лиц в случаях, предусмотренных законодательством.

4. Третьим элементом правового режима земель является наличие круга субъектов земельных правоотношений, обязанных соблюдать установленные правила земельного режима. Их можно подразделить на следующие группы:

а) лица, использующие землю на праве собственности, землевладения, землепользования и аренды, круг правомочий которых различен в зависимости от оснований использования. Например, если собственники земель обладают всеми правомочиями, предусмотренными ЗК РФ, то землевладельцы лишены некоторых прав, предусмотренных этим кодексом. Конкретные права землевладельцев и землепользователей по использованию земельных участков, устанавливаются договором, по которому получен земельный участок;

б) лица, не использующие данный земельный участок, но в силу своей предусмотренной законом деятельности обязанные соблюдать правовой режим земель. Так, по пахотным землям как сельскохозяйственным угодьям и произрастающим на них посевам запрещается проезд, складирование материалов и другие действия, допустимые в других местах (дороги, свалки мусора и т. п.).

5. Четвертым элементом правового режима земель является содержание прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, участвующих в сфере действия правового режима тех или иных земель.

Эти права и обязанности зависят от:

а) объекта земельно-правового режима. Так, на землях рекреационного назначения запрещается уставная и иная деятельность граждан и юридических лиц, препятствующая использованию этих земель по их целевому назначению;

б) от субъектов земельных правоотношений, находящихся в сфере действия земельно-правового режима. Например, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства не могут

предоставляться в аренду земельные участки, входящие в состав земель особо охраняемых территорий;

в) от особенностей правового режима категорий земель и земельных угодий. Так, в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп в случаях, предусмотренных законодательством, допускается традиционное экстенсивное природопользование, не вызывающее антропогенной трансформации охраняемых природных комплексов, т.е. допускается на этих землях режим, отличный от режима иных земельных угодий, которые должны использоваться эффективно;

г) от обстановки в данной местности, возникающей на данный конкретный момент. Так, в местностях, объявленных в установленном порядке зонами чрезвычайной экологической ситуации, ограничиваются отдельные виды землепользования и природопользования (п. 3 ст. 58 Закона «Об охране окружающей природной среды»), а на земельных массивах, объявленных зонами экологического бедствия, ограничиваются все виды природопользования (п. 2 ст. 59 указ. Закона).

6. Наконец, пятым элементом правового режима земель является наличие эффективного правового механизма, обеспечивающего охрану правового режима использования земель от нарушений, которые выражаются в следующем:

а) наличие мер юридической ответственности за нарушения правового режима. Так, в случае систематического нарушения установленных режимов использования земель право собственности, землевладения, землепользования и аренды на них может быть прекращено; в случае нарушения законодательства, которым установлен тот или иной режим земель, наступает соответствующая юридическая ответственность;

б) наличие правового механизма, обеспечивающего восстановление нарушенного правового режима земель. Например, сделки с землей, совершенные в нарушение установленного правового режима данной земли, признаются недействительными с момента их совершения;

в) наличие правового механизма, обеспечивающего предотвращение нарушений земельного режима, т.е. наличие в законодательстве профилактических правовых мер. Так, в целях предотвращения химического, бактериального, радиоактивного и другого загрязнения почв законом устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций в почве, что позволяет предотвратить ущерб, причиняемый земле неизбежными отходами производства (ст. 25-27 Закона РСФСР «Об охране окружающей природной среды»).

Подводя итог, можно сделать следующие выводы.

1. Понятие «правовой режим земель» лишь упоминается в действующем законодательстве, однако не раскрывается его содержание, которое позволило бы наиболее полно и системно усвоить содержание земельно-правового регулирования.

2. Правовой режим земель — установленный законом порядок государственного регулирования и охраны земли, обеспеченный мерами предупреждения правонарушений и установленной ответственности за их совершение.

3. Обязательными элементами и признаками правового режима земель является наличие объекта (категории земель или земельного участка) государственного регулирования данного режима (органов, форм регулирования); круга субъектов земельных правоотношений, обязанных соблюдать правила земельного режима; прав и обязанностей субъектов, которые зависят от особенностей объекта земельного режима, от особенностей земли как объекта правового режима, от обстановки, существующей на данном земельном режиме; системы правовых мер, обеспечивающих охрану данного режима от нарушений.

4. Правовой режим земель можно подразделить на общий, присущий всему составу земель Российской Федерации; особенный, присущий отдельным категориям земель; и специальный (конкретный), присущий конкретным земельным участкам.

5. Общий и особенный правовые режимы земель действуют в части, не исключаемой действием специального правового режима, и, вместе с тем, специальный правовой режим действует с учетом положений общего земельно-правового режима.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Дайте понятие правового режима земель.
2. Охарактеризуйте его основные элементы.
3. Раскройте содержание правового режима земель на основании признаков: (наличие объекта (категории земель или земельного участка), государственного регулирования данного режима (органов, форм регулирования); круга субъектов земельных правоотношений, прав и обязанностей субъектов и т.д.).

## **ИСТОЧНИКИ И ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.**

1. Понятие и признаки принципов земельного права.
2. Виды и содержание источников земельного права.

### **1.**

**Принципы земельного права** – это определенные начала, которые отражают характер и тенденции развития всего земельного права. Основопологающие положения земельного законодательства закрепляются в Конституции РФ, детализируются, конкретизируются в специальных законах, постановлениях, управленческих актах, имеющих общенормативное значение.

Принципы земельного права содержатся:

- в Конституции РФ (человек, его права и свободы являются высшей ценностью, закреплено и гарантировано право граждан иметь в частной собственности землю (ч. 2 ст. 9 ч. 1 ст. 36);

- в декларациях нормативно-правовых актов (провозглашен принцип равноправия всех форм земельной собственности и форм хозяйствования на земле);

- в конкретных нормах земельного права. (ЗК РФ закрепляет принципы приоритета земель с/х назначения по сравнению с другими категориями земель, целевого использования земель, при постоянном (бессрочном) пользовании создает предпосылки для устойчивости прав на землю и т.д.);

- в текстуальном смысле действующего законодательства (нормы ЗК РФ, определяют приоритет экологических интересов общества над экономическими, задачи землеустройства подчинены созданию благоприятной окружающей среды и улучшению природных ландшафтов).

Принципы земельного права характеризуются следующими признаками:

– они являются руководящим началом в нормативно-правовом регулировании земельных отношений, им не могут противоречить «рядовые» нормы земельного права;

– система принципов земельного права является схемой земельного права;

– иерархичность - одни принципы занимают вышестоящее положение по отношению к остальным (принцип обеспечения благоприятной окружающей среды является главенствующим по отношению к принципу рационального использования земель);

– система принципов динамична: по мере развития правовой системы появляются новые принципы, уходят в прошлое старые.

В ст. 1 нового ЗК РФ и других нормах земельного законодательства сформулированы основные принципы.

Принципы земельного права как отрасли права представляют собой «микросхему» данной отрасли, отражают систему земельного права. В силу этого принципы земельного права можно классифицировать как общеправовые (конституционные), принципы Общей части земельного права и принципы его Особенной части.

**К общеправовым принципам** относятся: признание, соблюдение и защита прав граждан, включая права на землю, как обязанность государства (ст. 2 Конституции РФ); юридическое равенство граждан в получении (приобретении) прав на землю (доступа к земле); принцип свободного выбора гражданами прав на землю и обязанности государства, органов местного самоуправления по обеспечению земельных прав граждан объединений; принцип гуманизма; принцип законности в земельных отношениях; принцип интернационализма, имеющий международную и национальную стороны; принцип стимулирования рационального использования земли ее пользователями; принцип субъективного вменения, т.е. применение земельно-правовой ответственности за виновные земельные правонарушения, др.

**Отраслевые принципы** земельного права обусловлены особым характером регулируемых общественных земельных отношений, которые в свою очередь определены спецификой регулируемого объекта земельного фонда Российской Федерации, состоящего из разных по своему правовому режиму отдельных категорий земель. Эта специфика породила принципы, которые можно разделить на две части: относящиеся к Общей части земельного права и относящиеся к Особенной части. В основу деления положены уникальные свойства, присущие земле как специфическому объекту.

**Принципы** – это объективно обусловленные характером земельных отношений основополагающие идеи, положения, отражающие сущность земельного права. ЗП основывается на межотраслевых принципах (напр., принцип законности), на отраслевых принципах.

Принципы земельного законодательства прямо закреплены в ст.1 Земельного кодекса, могут быть закреплены в других нормативно-правовых актах. Принципы земельного права рассматриваются в ст. 1 ЗК РФ. Они 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 согласно которому регулирование отношений по использованию и охране

земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного

принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Это основная правовая характеристика земельного участка. За нарушение этого принципа наступает административная, гражданско-правовая, земельно-правовая ответственность (вплоть до изъятия земельного участка). Реализация этого принципа на практике заключается в том, что если собственник земельного участка использует его не по назначению, то этот участок может быть изъят.

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

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

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет перед другими категориями.

2. Земли населённых пунктов (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.

По юридической силе источники земельного права можно классифицировать на:

1. **Международно-правовые договоры**, подписанные и ратифицированные РФ, содержащие земельно-правовые нормы (ст. 4 ЗК РФ). Например, договор СССР с Финляндской Республикой о передаче ей в аренду на 50 лет советской части Сайменского канала на Корейском перешейке и острова Малый Высоцкий. 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). Например, Федеральный конституционный закон от 17.12.1997 № 2-ФКЗ (ред. от 07.05.2013) «О Правительстве Российской Федерации». 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 (п.«в» ч.1) разграничение государственной собственности, в том числе и на землю и другие природные ресурсы (п.«г» ч.1); природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности (п.«д» ч.1); земельное законодательство, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды (п.«ж» ч.1); защита исконной среды обитания и традиционного образа жизни малочисленных этнических общностей (п.«м» ч.1).

Одним из основных ФКЗ в земельном праве является Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 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.

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

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: ФЗ от 21.07.1997 г. №122-ФЗ

О государственном земельном кадастре: ФЗ от 2 января 2000 г.

О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: ФЗ от 16.07.1998 г. №101-ФЗ

О землеустройстве: ФЗ от 18.06.2001 г.

Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и др.

**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». Например, Указ Президента РФ от 14.02.1996 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»; Указ Президента РФ от 26.11.1997 № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды»; Указ от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»; Указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации» и др. Начиная с 2002 года указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения, принимаются редко и касаются, как правило, признания утратившими силу принятых ранее указов либо внесения в них изменений.

**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. Например, 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. Например, 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»

**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 они 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, так как 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. Например, Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 февраля 2001 г. N 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» или письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 сентября 2000 г. N С5-7/УЗ-1042 «О постановлении Правительства Российской Федерации от 31.08.2000 N 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.

### **Контрольные вопросы:**

1. Дайте классификацию принципов земельного права.
2. Дайте понятие земельного права как отрасли российского права.
3. Охарактеризуйте методы правового регулирования в земельном праве.
4. Дайте соотношение земельного права с другими отраслями права.
5. Дайте понятие земельных правоотношений.
6. Охарактеризуйте элементы земельных правоотношений.
7. Дайте классификацию земельных правоотношений.
8. Что представляют собой источники земельного права.
9. Какова роль судебных решений в регулировании земельных отношений.

## ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

1. Понятие и содержание права собственности на землю (*владение, пользование, распоряжение*). Собственность на землю как экономическая категория. (Право собственности на землю в объективном и субъективном смыслах слова).
2. Субъекты (Физические и юридические лица, органы государственной власти, органы местного самоуправления и их должностные лица (суды) публичные образования), объекты земельной собственности (земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельного участка).
3. Виды и формы земельной собственности (частная, государственная, муниципальная собственности).
4. Виды правовых титулов использования земли (пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование, аренда, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование).

### 1.

Собственность как экономическая категория признается господствующей в политической, экономической и в юридической науке.

На форме земельной собственности отражаются уникальные свойства земли, отличающие ее от форм собственности на другое имущество, являющееся продуктом человеческого труда.

Собственность — это определенный вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается. Так, купив земельный участок в собственность, гражданин вправе самостоятельно хозяйствовать на нем.

Экономические отношения собственности — это отношения, возникающие между людьми в процессе общественного производства.

Отношения собственности на землю представляют собой неотъемлемую составную часть экономических отношений собственности в целом.

Право собственности на землю *в объективном смысле* представляет собой институт земельного права, нормы которого регулируют статику земельных волевых отношений собственности как состояние принадлежности участков земли.

Право собственника на землю *в субъективном смысле* — это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть,

пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственной деятельности собственника.

В практике и теории земельного права под «правом собственности на землю» понимается право в субъективном смысле, включающее в себя три правомочия - владение, пользование и распоряжение.

Для всех форм собственности характерен единый набор правомочий, но содержание и объем их различны.

**1. Владение**- основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда России.

В отличие от владения обычным имуществом, владение землей представляет собой определенную условность, поскольку земля неперебазема и господство на ней ограничено.

Право владения в натуре (на местности) объективно проявляется лишь в возведении межевых линий и пограничных знаков, охраняемых законом, в возведении заборов, строений и сооружений, которые в случае неправомерного возведения подлежат сносу за счет виновных лиц.

**2. Пользование**- это допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества. Свободное хозяйствование на земле предусматривает два ограничения: не должно наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других лиц. Общее правило — рациональная организация земель, защита земель от процессов разрушения.

**3. Распоряжение** - это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта (право продавать землю, обменивать ее, дарить и т.д.).

Распоряжение землей может выражаться в трех основных формах:

- изменение фактического состояния земли (земельного участка), которое влечет за собой изменение его юридического статуса (освоение земельного участка под огороды влечет за собой присвоение этому участку положения сельскохозяйственного угодья);
- изменение правового режима земель (частный собственник не вправе менять целевое назначение – связано со льготами в части размера поземельных платежей, идущих в пользу государства);
- изменения в составе лиц, являющихся собственниками земельных участков в процессе, во-первых, предоставления земельных участков

в собственность, аренду и пользование, осуществляемого с соблюдением установленных процедур; во-вторых, изъятия земельных участков; в-третьих, обмена земельных участков между субъектами права собственности.

По действующему земельному законодательству, например, собственнику земельной доли принадлежит право выбора одного из десяти вариантов ее распоряжения: передача в аренду, дарение, передача по наследству, продажа, внесение в уставной капитал с правом или без права получения обратно, передача на условиях пожизненной ренты или пожизненного содержания, обмен на земельную долю в другом хозяйстве, получение земельного участка в счет доли для ведения личного подсобного или крестьянского хозяйства.

## 2.

В сфере земельного права выделяют в структуре земельных правоотношений следующие **элементы**:

**«норма права**, на основе которой складывается правоотношение;

**«субъекты**, деятельность которых регулируется соответствующей нормой права;

**«объект**, по поводу которого складываются земельные правоотношения. Этим объектом в земельном праве является индивидуально определенный земельный участок, в сфере государственного регулирования объектом земельных правоотношений может быть земельный фонд в целом, а также его составные части в пределах границ субъектов РФ.

**«содержание**, под которым понимаются права и обязанности участников отношений, а также их действия, направленные на реализацию этих прав и обязанностей. Рассмотрим отдельные элементы структуры земельных правоотношений более подробно.

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.

### 3.

#### *Виды и формы земельной собственности*

Право собственности на землю реализуется через формы и виды собственности на земельные участки, составляющие земельный фонд России.

По субъекту различают следующие формы земельной собственности:

- частная собственность — осуществляется и реализуется властью отдельных граждан и групп в их интересах;
- государственная собственность — реализуется властью государства и его субъектов в интересах всего общества в целом;
- муниципальная собственность — реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения того или иного муниципального образования;
- иные формы собственности — смешанные.

Формы собственности на землю

**1. Право частной собственности граждан на земельные участки** — право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременения и иных условий, установленных законом.

Право частной собственности граждан на землю является одним из условий их экономической свободы.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в следующих случаях: 1) при приватизации государственных и муниципальных земель; 2) наследовании; 3) дарении; 4) купле-продаже; 5) обмену или сделках с землей; 6) в результате внесения в качестве взноса в уставной (паевой) капитал юридического лица.

Впервые 2 октября 2000 г. в Москве на первом земельном аукционе в частную собственность был продан земельный участок 0,73 га, за который фирма заплатила 310 709 дол. (910 тыс. руб. – за 1 сотку 4200 \$).

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на земельном участке, находящемся в собственности гражданина или юридического лица, принадлежит ему на праве собственности, если иное не установлено федеральным законом. Владение, пользование и распоряжение этой растительностью осуществляется собственником в соответствии с требованиями лесного законодательства.

**2. Право частной собственности на землю юридических лиц.** Собственность юридических лиц на земельные участки, наряду с собственностью граждан, относится к частной форме собственности.

Земельные участки, используемые предприятиями и общественными организациями, благотворительными и общественными фондами, религиозными организациями, функционируют на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предоставленного им учредителями.

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

Исключения:

1. иностранцы, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном складочном которых доля иностранцев и лиц без гражданства более 50%, могут использовать земли сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (ФЗ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”);

2. земельные участки, расположенные на территории ЗАТО, могут приобретать российские граждане, постоянно проживающие на территории ЗАТО, а также российские юридические лица, расположенные и зарегистрированные на территории закрытых административно-территориальных образований; но органы местного самоуправления ЗАТО могут устанавливать исключения из данного правила (Закон “О закрытых административно-территориальных образованиях”).

3. иностранцы и лица без гражданства могут использовать только на праве аренды земельные участки, расположенные в приграничных территориях, перечень которых утверждается Президентом РФ, и на иных особо установленных территориях в соответствии с ФЗ (Закон “О введении Земельного кодекса”, Земельный Кодекс) – распространяется на все приграничные территории;

4.иностранцы и лица без гражданства – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на частных земельных участках, по общему праву имеют преимущественное право покупки или арендное право, но Президент РФ может устанавливать перечень зданий, строений, сооружений, на которые данное правило не распространяется.

Земельные права иностранцев предусматриваются в п. 3 ст. 15 ЗК РФ, ст. 3 ФЗ от 25 октября 2001 г. "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и в ФЗ от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в законах об иммунитете государства, об иностранцах, о лицах без гражданства и др.

Земельные участки могут принадлежать юридическим лицам на праве долевой собственности с определением для каждого из них конкретной земельной доли без выдела ее в натуре.

**Объектом** частной собственности являются земельные участки. Согласно **подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ** земельное законодательство определяет землю одновременно **как природный объект**, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы, **природного ресурса**, используемого как средство производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, и в качестве **недвижимого имущества, объекта права собственности** и иных прав на землю.

Положение о том, что земля может выступать в качестве объекта земельных отношений, последовательно реализовано как в самом **ЗК РФ**, так и в ряде федеральных законов. К таким отношениям относятся отношения, связанные с делением земель на категории (**ст. 7 ЗК РФ**, Федеральный **закон** от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" <1>), с охраной земель, в том числе в качестве компонента окружающей среды (**ст. 12 ЗК РФ**, **ст. 1** Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" <2>), использованием земель без предоставления земельных участков и установления сервитута (**ст. 39.33 ЗК РФ**), мониторингом земель (**ст. 67 ЗК РФ**), мелиорацией земель (Федеральный **закон** от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель" <3>). Порча земель и невыполнение обязанности по рекультивации земель являются противоправными деяниями, за совершение которых предусматривается административная и уголовная ответственность (**ст. ст. 8.6, 8.7 КоАП РФ** <4>, **ст. 254 УК РФ** <5>).

Определение части земельного участка **ЗК РФ** не дает. Вместе с тем вопрос о возможности части земельного участка быть объектом земельных отношений является дискуссионным <1>.

По **ФЗ** "О государственном кадастре недвижимости" возможность осуществления государственного кадастрового учета части земельного

участка без возникновения нового земельного участка предусматривается. В таком случае новый земельный участок как объект земельных отношений не образуется, в связи с чем можно говорить о существовании такой части земельного участка как индивидуально определенной недвижимой вещи.

В частности, допускается учет части земельного участка, на котором расположены отдельные типы сооружений, в том числе линейные сооружения (ч. 10 ст. 25) <1>, в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории (ч. 12 ст. 25), в связи с установлением ограничения (обременения) <2> (ч. 13 ст. 25). Для указанных целей в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 22, ч. 2 ст. 38 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требуется подготовка межевого плана, в том числе определение координат характерных точек границ части земельного участка. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", который с 1 января 2017 г. будет регулировать соответствующие правоотношения, в свою очередь, также предусматривает, что сведения о части объекта недвижимости (в том числе земельного участка) относятся к числу основных сведений о таком объекте недвижимости.

В соответствии с ч. 10 ст. 25 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" особенности осуществления кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и т.п.) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Однако до настоящего времени такие особенности не установлены.

Например, в соответствии с подп. 2 п. 1 ст. 39.25 ЗК РФ в соглашении об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, указывается учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут.

Часть земельного участка может являться объектом земельных отношений, но далеко не во всех случаях. Так, например, в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" <1> указано, что судам следует иметь в виду, что ГК РФ не ограничивает право сторон заключить договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть.

Если права на указанные недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения, помещения) ранее были зарегистрированы за

арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и (или) текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи).

Там же отмечено, что судам также необходимо учитывать, что [глава V ЗК РФ](#) содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В связи с изложенным заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается

В соответствии с [ч. 1 ст. 3](#) Федерального закона от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" <1> искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности - это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию тоже земельным участком. Данным [Законом](#) также урегулирован порядок и условия создания на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, искусственных земельных участков

**3. Право общей собственности на земельный участок.** Общая собственность на землю является одним из видов частной собственности. Земельный участок может находиться в общем владении с определением доли каждого из владельцев (долевое владение) или без определения долей (совместное владение).

**4. Право государственной собственности на землю.** Это право собственности Российской Федерации и ее субъектов на землю. К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, а также в муниципальной собственности. 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. Государственно-правовое соотношение и отношения Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований предусматриваются в [ст. ст. 5, 12, 71 - 73, 76, 131 - 133](#) и др. Конституции РФ. Их имущественное положение и полномочия регулируются [ст. ст. 124 - 126](#) ГК РФ, где предусматриваются также понятия, имущественные права и обязанности граждан и юридических лиц в сфере гражданского оборота (подробнее см. [комментарии к ст. ст. 9 - 11](#) настоящего Кодекса).

**5. Право муниципальной собственности на землю.** Муниципальная собственность на землю — это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований.

К этому виду собственности могут относиться земли, занятые объектами муниципальной собственности, а также земли, необходимые для непосредственного осуществления коммунального обслуживания населения, находящегося на соответствующей территории района, города, и др.

**6. 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;

**7. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства** созданного на базе одной семьи и осуществляющему свою деятельность как юридическое лицо либо без образования юридического лица.

**8. Собственность жилищного товарищества (кондоминиума).** Земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также придомовые участки, обслуживающие эти строения.

#### 4.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков — это более узкие по объему и содержанию права землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по сравнению с правом собственности, т.к. субъекты вещных прав владеют и пользуются чужим имуществом в меньшем объеме, чем собственники, и только в определенном направлении и целях. Согласно статье 216 ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ); сервитуты (274-277 ГК РФ); право хозяйственного ведения имуществом (298 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (296 ГК РФ). Постоянное

(бессрочное) пользование земельными участками. Изначально право постоянного (бессрочного) пользования предоставлялось только юридическим лицам. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставлялись государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки на данном праве не предоставляются. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ от 25 октября 2001 г., сохраняется. Землепользователи не вправе совершать сделок с земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ). Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право однократно бесплатно приобрести их в собственность. На граждан, в отличие от юридических лиц, законом не возлагается обязанность перерегистрировать свое право. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 ЗК РФ. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года. Выбор конкретного титула (собственность или аренда) остается за правообладателем независимо от мнения публичного органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком. С 1 января 2013 года вступила в действие статья 7.34 КоАП РФ, устанавливающая ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность – влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Согласно правилам статьи 39.9 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно: 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления; 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); 3) казенным предприятиям; 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий. В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также: 1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу; 2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка; 3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

21 4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено статьями 39.10 и 39.20 ЗК РФ. Пожизненное наследуемое владение земельными участками. Действующее законодательство отказалось от данного права по результатам приватизации земель гражданами и юридическими лицами. В настоящее время предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается. Впервые институт пожизненного наследуемого владения земельными участками был закреплен в Основах законодательства «О земле СССР». При их принятии депутатами Верховного Совета СССР не был воспринят институт собственности на землю, а право пожизненного наследуемого владения рассматривалось как право ограниченной собственности на землю. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускалось, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводилась на основании свидетельства о праве на наследство и в соответствии с Законом о регистрации прав 1 . Оформление в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивалось Законом о дачной амнистии 2 . Так, граждане и

юридические лица должны были подать заявления о предоставлении земельного участка на праве собственности или на праве аренды, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 28 и 29 ЗК РФ.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, установлен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения»

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица, а также копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя; копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4) кадастровый паспорт;

5) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством. В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в

государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения уполномоченного исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка в порядке, установленном Законом о кадастре. При этом местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом: фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства; красных линий; местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии); естественных границ земельного участка. В течение 30 дней со дня поступления вышеуказанного заявления уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности или аренды. В течение 30 дней с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора. Аренда земельных участков (ст. 22 ЗК РФ) будет рассмотрена ниже, в лекции «Договоры с земельными участками». Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23 ЗК РФ). Как вещное право сервитуты возникли еще в Древнем Риме в условиях частной собственности на землю и отражают необходимость в постоянном пользовании чужим, обычно соседним, земельным участком для прохода, проезда, прогона скота, прокладки линий связи и их последующего обслуживания и т.д. Холми-стая сельская местность при дефиците воды требовала ограничить собственнические правомочия мелких землевладельцев в пользу соседей. Сельские повинности были связаны с правом прохода, проезда, перевозки грузов, проведения воды через чужую землю. Сервитуты устанавливаются в тех случаях, когда на земельных участках, обремененных правами других лиц, находятся различные инженерные коммуникации, это могут быть трубопроводы, линии связи, линии электропередачи. Для их обслуживания организация, занимающаяся их эксплуатацией, должна иметь возможность свободного прохода и проезда по земельным участкам без каких либо препятствий.

Действующее российское законодательство различает **частный и публичный сервитуты**.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Согласно пункту 1 статьи 274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Сервитут устанавливается по соглашению сторон (между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка) и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Если соглашение об установлении или условиях сервитута не достигнуто, то спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Он не может быть самостоятельным предметом сделок (купли-продажи, залога). По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммуникаций, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведение дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота на земельном участке;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

В настоящее время возможно применение по аналогии лесного, водного и градостроительного законодательства, которое детально определяют порядок возникновения соответствующих сервитутов. Но в условиях формирования объектов недвижимости, существует иная практика, когда сервитуты устанавливаются на основании решения компетентных органов о предоставлении земельного участка или переоформлении прав на него. Лица, использующие земельные участки на правах сервитута не только не в праве распоряжаться ими, но и имеют ограниченный полномочия при использовании земли. Как правило, их права ограничены возможностью прохода и проезда по земельным участкам.

*Частный сервитут* устанавливается по соглашению сторон, либо, когда такого согласия не было достигнуто, сервитут устанавливается по решению суда. По общему правилу, частный сервитут является платным (исключения могут быть установлены федеральными законами). Соглашение об установлении сервитута заключается между собственником земельного участка и лицом, требующим установление сервитута. Как правило, сервитут устанавливается на соседний земельный участок (но может и через 2, через 3 участка)

*Публичный сервитут* устанавливается слушания нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ, органами местного самоуправления по результатам общественных слушаний. Результаты общественных слушаний носят рекомендательный характер (не обязательны к использованию). Отсутствие правил проведения общественных слушаний не является основанием для отмены установления сервитута. Публичный сервитут, как правило, является бесплатным, в отличие от частного. Собственник, землевладелец, землепользователь может потребовать соразмерную плату от органа, установившего сервитут, только если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка по целевому назначению. Если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка по назначению, то

собственник, землевладелец, землепользователь могут потребовать изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Этим лицам возмещаются соответствующие убытки.

**Безвозмездное срочное пользование земельным участком (ст. 24 ЗК РФ).** В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки: - находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела; - находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

Сервитут возникает и прекращается с момента государственной регистрации. Сервитут как обременение следует за земельным участком. Сервитуты могут быть срочными и бессрочными. Если земельный участок зарезервирован для государственных и муниципальных нужд, то срок публичного сервитута в отношении данного участка определяется сроком резервирования.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков. Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Лица, использующие земельные участки в виде служебных наделов, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных

участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ и другими федеральными законами.

В соответствии со статьёй 39.10 ЗК РФ договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

- 1) лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ на срок до одного года;

- 2) в виде служебных наделов работникам организаций в случаях, указанных в пункте 2 статьи 24 ЗК РФ, на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

- 3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

- 4) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

- 5) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

- 6) гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

- 7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем пять лет;

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством РФ порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;

11) некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем пять лет;

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;

14) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта;

15) некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых

помещений на период осуществления данного строительства; 16) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятых земельного участка на срок, установленный настоящим пунктом в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок; 17) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Срок безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории<sup>1</sup>.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Что входит в содержание права собственности на землю?
2. Субъекты и объекты земельной собственности?
3. Охарактеризуйте формы земельной собственности?
4. Виды вещных прав на землю (пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование, аренда, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование).

---

<sup>1</sup> Романова Г.В. Земельное право : курс лекций для бакалавров. — М. : ЮСТИЦИЯ, 2016. 190 с.

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ.

1. Понятие земельно-правовых сделок.
2. Земельно-правовые сделки, влекущие за собой смену собственника земельного участка.
3. Земельно-правовые сделки, не сопровождающиеся сменой собственника земельного участка.

### 1.

Включение земли как недвижимости в гражданский оборот влечет за собой участие ее в сделках купли-продажи, аренды, мены, залога и т.п., а значит, и появление особого рода сделок – земельно-правовых.

Земельно-правая сделка может быть совершена только между правомочными **субъектами**, к числу которых могут быть отнесены:

1. дееспособные граждане, т.е. лица, достигшие 18-летнего возраста (эмансипированные или вступившие в брак), не лишенные по суду дееспособности и не ограниченные в ней, в противном случае она может быть признана недействительной. Граждане с 14-летнего возраста, хотя и не являются совершеннолетними, тем не менее, имеют право на совершение ряда сделок самостоятельно, все другие сделки совершаются подростками с согласия своих законных представителей;

2. организации, обладающие правами юридического лица, если их уставная правоспособность допускает совершение подобных сделок. Например, если предприятие не занимается выращиванием сельскохозяйственной продукции, оно не может совершать сделки по приобретению сельскохозяйственных угодий;

Если земельно-правовая сделка осуществляется через представителей, то они должны быть:

1. дееспособными, т.е. совершеннолетними и не лишенными дееспособности в судебном порядке;

2. иметь надлежащие полномочия на совершение данной сделки (доверенность установленной формы);

Земельно-правовая сделка обязательно предполагает активные (а не пассивные) действия субъектов этого правоотношения: подача оферты offerтантом акцептанту; акцепт, подаваемый акцептантом offerтанту в ответ на его оферту; регистрация сделки в местной администрации и т.п.

При заключении Земельно-правовых сделок должна обеспечиваться свобода воли сторон, не должна противоречит закону (поскольку несоблюдение этого правила влечет за собой признание сделки недействительной в судебном порядке).

Земельно-правовые сделки совершаются под контролем государства, полномочия которого осуществляют органы местной администрации, т.е. надведомственные органы (напр., регистрация сделок с землей). Данные сделки ограничиваются видами земель, которые могут быть их объектами.

По правовому содержанию Земельно-правовые сделки можно подразделить на три основных вида: правоустанавливающие, правоизменяющие и правопрекращающие сделки.

Таким образом, к земельно-правовым сделкам относятся добровольные волевые действия правомочных субъектов земельных правоотношений складывающихся по поводу земли, правомерные, направленные на возникновение, изменение или прекращение права собственности одного лица с передачей его другому лицу.

## 2.

Согласно, земельному законодательству РФ к числу сделок, влекущих за собой смену собственника земельного участка, можно отнести сделки купли-продажи земельных участков, земельных долей, обмена земельных участков и земельных долей (ст. 567-571 ГК РФ), дарения земельного участка (ст. 572-582 ГК РФ), а также договоры купли-продажи земельной недвижимости собственниками приватизированных предприятий или гражданами и их объединениями для предпринимательской деятельности, поскольку при них всегда происходит смена собственников земли на другое имущество (ст. 554-557 ГК РФ). К подобным сделкам относятся также наследование земельных участков и земельных долей.

При совершении сделок с землей самовольное изменение целевого назначения земельных участков не допускается. Совершение сделки с земельным участком возможно только при отсутствии земельного спора и принадлежности данного земельного участка. С переходом к новому приобретателю права на земельный участок к нему переходят права и обязанности, вытекающие из целевого назначения этого участка, однако не переходят полномочия, принадлежавшие бывшему владельцу. Так, если прежний собственник обязан был вести борьбу с сорняками на данном участке, и задолжал крупную сумму мелиоративной организации за проведение ирригационных работ на участке, то на нового приобретателя переходят лишь обязанности по борьбе с сорняками, но не переходят долги предшественника.

Различаются следующие основные **виды земельно-правовых сделок** (они осуществляются по особой процедуре с обязательной их регистрацией в местной администрации заверяется в нотариальной форме по типовой форме):

Земельно-правовые сделки купли-продажи земельных участков осуществляются двумя основными путями: путем свободной продажи и путем продажи земли через конкурсные или аукционные торги. Последнее применяется только в случаях, когда законодатель содержит прямое указание на данный способ осуществления сделки.

Если при свободной купле-продаже юридическое значение имеет свободное волеизъявление двух сторон – покупателя и продавца, то при аукционно-конкурсной продаже господствующей является воля покупателя – победителя данного конкурса (аукциона). При этом воля продавца теряет юридическое значение, и он не вправе в одностороннем порядке изменить условия данного конкурса.

Процедура свободной продажи земель зависит от того, находился ли продаваемый земельный участок в чьей-либо собственности или он выделяется из земельного массива (земель запаса) и продается впервые (например, местной администрацией). В последнем случае процедура продажи дополняется землеустроительной процедурой (отвод участка в натуре на местности), установление границ его, составление документа, определяющего целевое назначение участка, и т.п.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать право собственности на недвижимое имущество и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства.

Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус

1 . Договор купли-продажи земельных участков. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК РФ)

2 . Договор купли-продажи земельного участка регулируется правилами параграфа 7 главы 30 ГК РФ и статьи 37 ЗК РФ. Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, двусторонним, взаимным. Возмездность определяется как основание исполнения обязательства по передаче товара и получение встречного удовлетворения в виде покупной цены 1 . Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как взаимный.

2 . Стороны договора купли-продажи – продавец и покупатель (юридические и физические лица). В качестве продавца должен выступать только собственник земельного участка. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В качестве продавцов при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектом федеральной государственной собственности, выступают органы исполнительной власти, наделенные Правительством РФ полномочиями по осуществлению функций по приватизации федерального имущества. Предмет договора купли-продажи является существенным условием договора и представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых должна воздержаться) обязанная сторона). Предмет договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и, соответственно, действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены. В договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке (абз. 1 ст. 554 ГК РФ). В соответствии с пунктом 1 статьи 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. На плане земельного участка должны быть показаны пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка; жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности; инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т.п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц 1 . Требования к форме договора купли-продажи земельного участка установлены статьей 550 ГК РФ: договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости. Применительно к данному договору законодательно закреплен только

один способ его заключения – путем составления единого документа (такой договор не может быть заключен путем обмена документами по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами)

Одним из существенных условий договора купли-продажи земельного участка является цена, которая должна быть четко определена в договоре (ст. 555 ГК РФ). Весьма значительно отличается от общих положений о договорах такое условие договора купли-продажи земельного участка, как его цена. Положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, не подлежит применительно к договорам купли-продажи земельных участков. При отсутствии в договоре условия о цене земельного участка, договор о его продаже признается незаключенным. Согласно пункту 1 статьи 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельного участка. Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (п. 1 ст. 456 ГК РФ). Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 37

ЗК РФ). Если земельный участок продается под застройку, то продавец обязан передать данные государственной экспертизы градостроительной документации (ст. 29 ГрадРФ1 ). При отсутствии этих данных в договоре условия о земельном участке, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (абз. 2 ст. 554 ГК РФ). Продавец обязан передать покупателю пакет документов на земельный участок, соответствующий требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет 2 . Передача земельного участка покупателю осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами, где должны быть указаны данные о земельном участке, в порядке предусмотренным законодательством о государственном земельном кадастре, о землеустройстве . В соответствии с пунктом 2 статьи 556 ГК РФ принятие покупателем недвижимости, в том числе земельного участка не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче не- движимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. В случае передачи продавцом покупателю земельного участка, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ). Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными пунктом 1 статьи 425 и пунктом 1 статьи 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем. Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений с третьими лицами. Став собственником земельного участка, граждане могут их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять или добровольно отказаться от него. В соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость, по договору продажи недвижимости к покупателю, подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о регистрации прав. В силу статьи 35 ЗК РФ при продаже зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них

передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. (Приказ Роскомзема от 02.06.1993 № 1-16/770 «Об утверждении примерной формы Типового договора купли-продажи (купчей) земельного участка»).

Если продается только земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на предусмотренных договором условиях, а при их отсутствии устанавливается право ограниченного пользования (сервитут) (ст.ст. 552 и 652-653 ГК РФ). Однако из указанного правила имеются только два исключения: участок изъят из оборота; отчуждается часть здания или сооружения, которая не может быть выделена вместе с частью земельного участка в натуре. Согласно пункту 2 статьи 552 ГК РФ, если земельный участок является собственностью продавца строения, то в договоре купли-продажи определяется вид прав на земельный участок. Если в договоре купли-продажи не определен вид прав на земельный участок, у владельца строения возникает право собственности, но только на ту часть земельного участка, которая необходима для эксплуатации строения. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка (ч. 1 ст. 271 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ). По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

**Договор аренды земельных участков.** Согласно пункту 1 статьи 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В соответствии с пунктом 1 статьи 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. Предмет договора является существенным условием договора аренды, в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем

передаче в аренду, считается не согласованным, а соответствующий договор не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям статьи 607 ГК РФ. Земельный участок должен быть определен в натуре, а его границы и размеры должны быть отражены в плане, который хранится в управлении землепользованием при местной администрации. Передача земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания сторонами договора и Акта приема-передачи земельного участка. Указанный Акт представляет собой доказательство существования определенных характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, его состояние и иные данные. Срок владения и пользования арендатором, сданным внаем имуществом, всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма).

**Договор аренды** заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Однако стороны могут просто не указать какой-либо срок. При этом считаем правильным утверждение, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме, дабы гарантировать защиту прав и законных интересов арендодателя и арендатора. Согласно пункту 3 статьи 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Однако договором можно установить срок аренды в 150 и более лет.

В соответствии с пунктом 7 статьи 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Это означает, что предельный срок аренды для других категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, перечисленных пунктом 7 статьи 27 ЗК РФ, не установлен. Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (п. 3 ст. 9 Закона об обороте земель). Договоры аренды, заключенные на срок не более 1 года, не проходят государственную регистрацию. Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за

исключением случаев, установленных федеральными законами. Если договором аренды срок его действия установлен более одного года, сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается не заключенным. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет, арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу. Согласие собственника земельного участка необязательно, но арендатор обязан его уведомить (п. 9 ст. 22 ЗК РФ). Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, и расположенного в границах земель зарезервированных для государственных и муниципальных нужд заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования земель (п. 3.1 ст. 22 ЗК РФ). Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ). При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды (п. 3 ст. 22 ЗК РФ). В том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5 ст. 9 Закона об обороте земель). Если по истечении срока аренды арендодатель возражает против дальнейшего использования земельного участка арендатором, но письменные предупреждения о его освобождении не направлялись арендатору, то суд вправе признать арендные отношения как возобновленные на тех же условиях на неопределенный срок. Срок договора аренды влияет как на объем правомочий арендатора по распоряжению земельными участками и правом аренды, так и на возможность срочного расторжения договора. Требования к форме договора сводятся к тому, что согласно пункту 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав (ст. 164 ГК РФ). Если срок договора аренды земельного участка равен одному году или превышает его, то такой договор требует регистрации и считается

заключенным с момента государственной регистрации. В соответствии с пунктом 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Закона о регистрации прав, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду. Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которые в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, строения, сооружения. В соответствии со статьей 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельный участок; часть земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. При оформлении земельного участка в собственность или аренду особенно важно определить с полномочным органом, к чьей компетенции относится распоряжение землей. Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению

1. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ). Передаче подлежат не только права на земельный участок, занятый объектами недвижимости, но и на ту его часть, которая необходима для использования здания или иного сооружения. Не случайно законодательство закрепляет такое положение, так как пользование недвижимостью отдельно от земельного участка невозможно. Цена договора (арендная плата), по общему правилу, установленному ГК РФ, не относятся к существенным условиям договора аренды. Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором

арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. В соответствии с частью 3 пункта 3 статьи 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Однако стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В соответствии со статьей 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются **земельный налог и арендная плата**. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще **нормативную цену земли**, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли (п. 13 ст. 13 Закона о введении ЗК РФ). Земельное законодательство устанавливает, что размер арендной платы определяется договором. Однако размер арендной платы не должна зависеть от экономически неоправданной индексации ставок земельного налога, а также от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, а должна устанавливаться в виде стабильных платежей и рассчитываться за единицу земельной площади исходя из реальной стоимости земельного участка в расчете на один год. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ). При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (ч. 3 п. 2 ст. 3 Закона о введении ЗК РФ). Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности устанавливается в соответствии с правилами статьи 39.7 ЗК РФ. Арендные отношения возникают из договора между арендодателем и арендатором. Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). Арендаторы земельного участка – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, вытекающее из договора аренды.

Соответственно договор аренды – одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование. Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью<sup>2</sup>. Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ). При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли. На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах (ст. 100 ЗК РФ). Арендатор земельного участка имеет право: 1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации; 2) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации; 3) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; 4) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; 5) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (ст. 40 ЗК РФ). Арендатор земельного участка обязан: 1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; 2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов,

водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; 3) своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; 4) своевременно производить платежи за землю; 5) соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; 6) не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; 7) выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами (ст. 41 ЗК РФ). В соответствии со статьей 613 ГК РФ при заключении договора аренды, арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Согласно пункту 5 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося

в государственной или муниципальной собственности предусмотрены статьей 39.8 ЗК РФ.

**Договор залога (ипотеки) земельных участков.** Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Согласно статье 8 Закона об ипотеке залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае не исполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (ст. 334 ГК РФ). 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. В соответствии с пунктом 1 статьи 339 ГК РФ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме (п. 2 ст. 339 ГК РФ). Статья 9 Закона об ипотеке в качестве существенных условий договора указывает предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона об ипотеке, предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Если предметом ипотеки является земельный участок, то в договоре должны быть указаны: его местоположение, кадастровый номер, размещенные на нем объекты недвижимости, площадь участка, целевое назначение земельного участка. Если предметом ипотеки является объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства. Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован как сделка с недвижимостью, то есть несоблюдение этого правила влечет недействительность договора о залоге (ст. 10 Закона об ипотеке). Согласно пункту 1 статьи 10 Закона об ипотеке государственная регистрация договоров об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Договор об ипотеке заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также нотариально удостоверен по желанию сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ). В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Закона об ипотеке лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате

его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем<sup>2</sup>. Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация и не соблюдены правила статьи 15 Закона об ипотеке. Статья 340 ГК РФ и Закон об ипотеке устанавливают правила залога недвижимого имущества. Согласно пункту 1 статьи 64 Закона об ипотеке и пункту 4 статьи 340 ГК РФ, если договором не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка (п. 3 ст. 340 ГК РФ). В соответствии со статьей 69 Закона об ипотеке при залоге строений и сооружений соответствующие обязательства должны распространяться и на земельные участки, необходимые для эксплуатации строений. Исключение составляет тот случай, когда земельный участок используется на праве постоянного пользования. Залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью. По общему правилу залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя только распоряжаться принадлежащим ему зданиями и сооружениями, находящимися на заложенном земельном участке, но и без согласия залогодержателя возводить их в установленном порядке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение – и права покупателя на земельный участок, должны определяться, исходя из статьи 37 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками.

---

<sup>2</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Хозяйство и право. 2005. № 4. С. 11. 45

В соответствии со статьей 62 Закона об ипотеке земельные доли могут передаваться в залог только в тех случаях, когда они индивидуально определены. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного участка. Согласно пункту 3 статьи 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка. В соответствии с пунктом 4 статьи 340 ГК РФ при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. В свою очередь пунктом 4 статьи 64 Закона об ипотеке установлено, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, то при ипотеке земельного участка право залога распространяется, если иное не установлено законом.

**Договор мены земельного участка.** К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), если это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ и существу мены. К договору мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности применяются специальные нормы, предусмотрены главой V.2 ЗК РФ. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (ст. 567 ГК РФ). Согласно статье 39.21 ЗК РФ обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене: 1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд; 47 2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного

проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

В соответствии со статьей 39.22 ЗК РФ здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены. В случае, если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов. Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков. При заключении договора мены земельных участков, земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно статье 568 ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором. По правилам пункта 5 статьи 568 ГК РФ при заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной. В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств, предусмотренные статьей 328 ГК РФ (ст. 569 ГК РФ). Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ). Сторона, у которой третьим

лицом изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе при наличии оснований, предусмотренных статьей 461 ГК РФ, потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков. В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

Основным признаком, отличающим земельно-правовые сделки купли-продажи земельного участка от схожих сделок мены земельного участка, является использование в качестве платежа за участок денежных сумм, а не имущества или иных объектов (ст. 567-571 ГК РФ).

Мена земельного участка как земельно-правовая сделка может выражаться в двух основных формах: в виде обмена земельными участками и обмена земельного участка на какое-либо имущество. В обоих случаях стороны данной земельно-правовой сделки выступают одновременно в двух ролях: в качестве продавцов и покупателей. Обмен может быть равнозначным и неравнозначным (где недостаток количества или качества товара возмещается имуществом или деньгами).

Существуют также сделки дарения и наследования, к которым применяются общие нормы о дарении и наследовании недвижимого имущества

### **Контрольные вопросы:**

1. Что представляет собой земельно-правовая сделка?
2. Перечислите и охарактеризуйте земельно-правовые сделки, влекущие за собой смену собственника земельного участка?
3. Перечислите и охарактеризуйте земельно-правовые сделки, не сопровождающиеся сменой собственника земельного участка?

## ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.

1. Основания возникновения прав на землю.
2. Основания прекращения прав на землю.

### 1.

Действия установленных гражданским и земельным законодательством правил, в отношении возникновения прав на землю предусматривает следующее соотношение норм этих двух отраслей: права на земельные участки возникают по основаниям и в соответствии с принципами, определёнными гражданским законодательством.

Основания возникновения прав на земельные участки:

1. административно-правовой акт или решение о предоставлении земельного участка. ст.ст. 29-32.2 Земельного кодекса

2. сделки;

3. приватизация;

4. приобретательная давность – действуют общие нормы Гражданского кодекса;

5. судебные решения.

**Сделки** – это действия граждан и юридических лиц, направленные на возникновение прав и обязанностей. Распоряжение земельными участками регулируется гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, водным, лесным и другим специальным законодательством.

### **Особенности сделок с земельными участками:**

сделки совершаются с учётом оборотоспособности земельных участков;

многие сделки (особенно на государственных и муниципальных земельных участках) совершаются по результатам торгов;

существуют особенности в оформлении сделок с земельными участками: для всех требуется письменная форма; в случаях, прямо установленных законом, требуется государственная регистрация;

при совершении сделки стороны не вправе изменять категорию земель, целевое назначение, особый режим использования земельного участка.

### **Виды сделок:**

*договор купли-продажи земельного участка:*

Самая распространённая сделка после аренды. По договору купли продажи одна сторона (продавец) обязуется пережить другой стороне

(покупателю) земельный участок за плату. Продавец должен обладать правом собственности на момент государственной регистрации перехода права собственности. Также существуют лица, которые могут продавать чужое имущество: комиссионеры, доверительные управляющие и др. Форма – простая письменная; регистрации не требуется (осуществляется государственная регистрация только перехода права собственности). Два существенных условия: предмет – категория земель, целевое назначение, разрешённое использование, площадь, место положения, кадастровый учётный номер (см. ст. 37 ЗК);

цена – стороны самостоятельно определяют цену; они могут обратиться к оценщику.

В случаях, установленных федеральным законом, применяется цена, определяемая на основании нормативно-правовых актов. Напр., ст. 2 Закона “О введении в действие земельного кодекса”

#### *договор мены:*

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой. Здесь полностью применяются нормы гражданского законодательства.

#### *договор дарения:*

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать земельный участок другой стороне (одаряемому) в собственность. В отличие от купли-продажи договор дарения требует государственной регистрации.

#### *договор ренты:*

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (плательщику ренты) земельный участок в собственность, а плательщик ренты обязуется периодически выплачивать ренту. Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению и требует государственной регистрации. Передача земельного участка плательщику ренты возможна как за определённую плату, так и бесплатно. Рента обременяет земельный участок, поэтому в случае смены собственника, рента переходит на нового собственника.

#### *залог или ипотека земельных участков:*

По договору залога залогодержатель имеет право получить преимущественно перед иными кредиторами удовлетворение своих денежных требований за счёт стоимости заложенного земельного участка, за изъятиями, установленными федеральными законами. Договор ипотеки подлежит государственной регистрации. По договору может быть выдана закладная как особый вид именной ценной бумаги, она выдаётся регистратором или специально закладным лицом. По договору залога предметом не могут быть земельные участки, размер которых меньше

минимальных предельных размеров и земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, могут быть предметом ипотеки, только если они предназначены для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение кредита, выданного кредитной организацией, для строительства объектов инженерной инфраструктуры. Залогодатель может отчуждать заложенный земельный участок с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором. Если была выдана закладная, то отчуждение земельного участка допускается, только если такое право залогодателю предоставлено закладной. В любом случае самостоятельно залогодатель может завещать заложенный земельный участок. Залогодатель может возводить здание, строение, сооружение за заложенным земельным участком, если это не противоречит договору ипотеки и целевому использованию земельного участка; здание, строение, сооружения считаются заложенными, если иное не предусмотрено договором ипотеки. Если была выдана закладная, то возведение объектов недвижимости допускается, если такое право залогодателя прямо предусмотрено в закладной. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, происходит обращение взыскания на заложенный земельный участок. Такое обращение производится по двум вариантам при наличии судебного решения путем проведения торгов; во внесудебном порядке путём проведения торгов.

*При наличии судебного решения путем проведения торгов:* суд может отсрочить исполнение решения сроком до 1 года при наличии уважительных причин, если предметом ипотеки является земельный участок сельскохозяйственного назначения или залогодателем является гражданин и залог не связан с осуществлением им предпринимательской деятельности. Если предметом ипотеки являлся земельный участок сельскохозяйственного назначения, то обращение взыскания на земельный участок не допускается до истечения периода сельскохозяйственных работ, работ, связанных с реализацией сельскохозяйственной продукции. Если оговором ипотеки не предусмотрено иное, то считается датой 1 ноября, когда работы должны быть завершены и продукция должна быть реализована. Торги проводятся по месту нахождения земельного участка. Если торги объявлены несостоявшимися, то по соглашению между залогодателем и залогодержателем земельный участок может быть приобретён залогодержателем по начальной цене, определённой решением суда.

*Во внесудебном порядке путём проведения торгов.* Внесудебный порядок обращения взыскания на земельный участок заключается в продаже земельного участка с торгов на основании соглашения, заключенного между залогодателем и залогодержателем. Это соглашение может быть включено в качестве условия в договор ипотеки либо иметь самостоятельный характер, но в любом случае для такого соглашения требуется наличие нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок. Внесудебный порядок не допускается при наличии одновременно двух условий: на момент проведения торгов сумма неисполненного обязательства менее 5% от оценки земельного участка по договору ипотеки; на момент проведения торгов период просрочки менее 3<sup>х</sup> месяцев.

Заключение соглашения не допускается, если: предметом ипотеки является земельный участок сельскохозяйственного назначения; для ипотеки требовалось согласие или разрешение какого-либо лица или органа; если предметом является земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена; если предметом ипотеки являлось предприятие; предметом являются земельные участки, находящиеся в общей собственности, и кто-либо из сособственников не дает согласие на внесудебный порядок; если предметом ипотеки является имущество, имеющее историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

#### *наследование земельных участков:*

Состоит из односторонних сделок (завещание, наследование). Наследование обеспечивает универсальное правопреемство после смерти гражданина в его имущественных и некоторых неимущественных правах. Открытие наследства является дата смерти гражданина или дата вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим. Место открытия наследства – последнее место жительства гражданина, если место жительства не известно – то там, где находится большая часть имущества. Наследодателями могут быть собственники земельных участков, а также лица, которым земельные участки принадлежат на праве пожизненного наследуемого владения. Наследниками могут быть любые лица, указанные в завещании или в законе. Государство является наследником в случаях: если у гражданина нет наследников, если земельный участок завещан государству; если все наследники лишены права наследования; если никто из наследников не принял наследство.

*По наследованию по закону* наследники призываются в порядке очередности, установленной в ГК РФ. Наследники каждой последующей очереди призываются при отсутствии наследников в предыдущей.

*Наследование по завещанию. Завещание* – это односторонняя сделка, это личное распоряжение наследодателя о своём имуществе на случай смерти с установлением наследников, сделанное в установленной законом форме. Самая типичная форма – это нотариально удостоверенное завещание. Возможна также закрытая форма (сам наследодатель пишет завещание, с двумя свидетелями приходит к нотариусу, нотариус не видит содержания завещания). Третий вариант – простая письменная форма (допустима в исключительных обстоятельствах; также требуется 2 свидетеля). *Специфика наследования земельных участков.* Земельный участок делится между наследниками в соответствии с минимальными размерами земельных участков. Если земельный участок разделу не подлежит, то он передаётся тому наследнику, который имеет преимущественное право наследования в счёт своей доли.

4. *Приватизация* – это передача государственными или муниципальными образованиями принадлежащих им земельных участков в собственность граждан или юридических лиц в порядке, предусмотренном специальным законодательством. Можно выделить 2 вида приватизации в зависимости от вида приватизируемого объекта:

- приватизация “застроенных” земельных участков: Правовая основа: ЗК, Закон от 21.12.2001 г. “О приватизации государственного и муниципального имущества”

- приватизация “свободных” земельных участков. Правовая основа: ЗК, Закон “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”, ФЗ “О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан”, ФЗ “О личном подсобном хозяйстве” и др. Приватизация является платной. Предусмотрена бесплатная приватизация в 3<sup>x</sup> случаях: - религиозные организации в отношении земельных участков под культовыми зданиями, строениями, сооружениями; - общероссийские организации инвалидов; - организации, единственным учредителем которых является Общественная организация инвалидов.

Способы приватизации: - выкуп земельных участков собственниками объектов недвижимости; - внесение земельного участка в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества, - торги в форме аукциона или конкурса; - продажа путём публичного предложения или без объявления цены.

1. Если имущество, собственника не имеет, собственник его неизвестен или отказался от имущества либо утратил на него право собственности по другим основаниям, на такое имущество возможно приобретение права собственности по основаниям, предусмотренным законом. Так, статья 234 ГК РФ рассматривает также возможность возникновения права на землю на основании **приобретательной давности**. Согласно которому, лицо - гражданин или юридическое лицо, -

не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

До принятия ЗК РФ дискуссионным был вопрос о том, можно ли на земельные участки распространить режим бесхозяйных вещей, поскольку ответа на этот вопрос земельное законодательство не содержало. Теперь согласно ст. 53 ЗК РФ при отказе от права собственности на земельный участок он приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи.

Согласно статье 225 ГК РФ **бесхозяйные недвижимые вещи** принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Важно отметить, что право на земельный участок возникает не из одного, а из совокупности оснований. На необходимость совокупности оснований возникновения права на землю указывает и ст. 30 ЗК, согласно которой решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных ст. 29 ЗК РФ, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием государственной регистрации постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное бессрочное пользование; заключения договора купли – продажи, договора аренды земельных участков.

Т.О. Основаниями возникновения земельных прав и обязанностей пункт 1 ст.8 ГК РФ признаёт юридически значимые факты, в качестве которых могут выступать либо события или волевые действия, непосредственно не направленные на юридические цели, но с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско–правовых последствий, либо непосредственно направленные на возникновение или

прекращение правовых отношений юридически значимые действия граждан, юридических лиц. Последние, в свою очередь, подразделяются на односторонние и двусторонние сделки (договоры), административные акты компетентных госорганов и органов местного самоуправления, судебные решения. Для земельного права, в отличие от гражданского, не имеют значения в качестве правоустанавливающего юридического факта правонарушения, связанные с причинением вреда другому лицу, и неосновательным обогащением. Приведённый перечень правоустанавливающих юридических фактов не является исчерпывающим.

В числе юридических действий – волевых действий граждан и юридических лиц особо должны быть выделены такие разновидности юридических актов, как административные акты компетентных органов государства и органов местного самоуправления, гражданско–правовые сделки с земельными участками, юрисдикционные акты судов, арбитражных судов, третейских судов, с которыми закон связывает возникновение прав на землю граждан, юридических лиц, Российской Федерации и её субъектов, муниципальных образований.

## 2.

Условно все основания можно условно разделить на 2 группы: основания добровольного прекращения и основания принудительного прекращения прав на земельные участки.

### Основания добровольного прекращения:

1. ликвидация юридического лица;
2. смерть гражданина и отсутствие соответствующих наследников;
3. отчуждение земельного участка другим лицам в порядке, установленном гражданским законодательством;
4. добровольный отказ от прав на земельный участок.

Процедура различна для собственников и лиц, не являющихся собственниками. Собственник земельного участка может отказаться от своего права путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С момента государственной регистрации прекращения права частной собственности возникает муниципальная собственность городского округа, поселения либо муниципального района, если земельный участок находится на межселенной территории, если иное не установлено федеральными законами.

Если участок находится в бессрочном постоянном пользовании, на праве пожизненного наследуемого владения, заявление об отказе подается в компетентный орган; к заявлению прилагаются документы,

удостоверяющие право на земельный участок, кадастровый паспорт земельного участка, документы, удостоверяющие личность, а также решение учредителя в отказе, если правообладателем являются государственные муниципальные учреждения, государственные муниципальные предприятия, фонды исторического наследия Президентов, прекративших исполнение своих полномочий, органы государственной власти или органы местного самоуправления. Заявление рассматривается в течение 1 месяца и копия принятого решения в 3-дневный срок направляется лицу, подавшему заявление об отказе от права.

Если право постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения не было зарегистрировано, то оно прекращается с момента принятия данного решения, за исключением отказа от права в связи с образованием земельного участка. Орган, принявший решение, уведомляет в течение недели налоговый орган о принятом решении. Если право было зарегистрировано, то орган, который принял решение, в недельный срок должен обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о прекращении данного права.

#### Основания для принудительного прекращения:

1. при обращении взыскания на земельный участок по долгам его собственника;
2. неиспользование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, использование земельного участка с нарушением законодательства (ст. 54 ЗК; ст.ст. 284-286 ГК);
3. реквизиция – применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства. Решение о реквизиции принимает исполнительный орган субъекта РФ. Реквизиция может иметь временный характер, тогда собственник земельного участка может требовать возврата земельного участка. Реквизиция осуществляется на возмездной основе (выкуп по рыночной стоимости).
4. изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (следует отличать от реквизиции). Основания для изъятия предусмотрены в ст. 49 ЗК РФ. Исходя из этой нормы, основания для изъятия частных и федеральных земель могут быть предусмотрены только федеральными законами. Для региональных и муниципальных земель – дополнительные основания могут быть установлены Законами субъектов РФ. Решение об изъятии принимают федеральные органы (это полномочия правительства РФ и Министерства экономического развития), органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного

самоуправления. Это решение подлежит государственной регистрации и собственник – землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о предстоящем изъятии не менее, через 1 год, а также должен быть извещен о дате государственной регистрации такого решения. Изъятие или выкуп земельного участка допускаются до истечения года только с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

*Сочи:* до 2014 г. на территории Краснодарского края допускается изъятие земельных участков в целях размещения Олимпийских объектов, а также земельных участков, находящихся в границах, прилегающих к Олимпийским территориям. Решение об изъятии для размещения в целях размещения олимпийских объектов и развития соответствующей территории государственной регистрации не подлежит. О принятом решении собственник-землевладелец, землепользователь уведомляется в течение 7 дней с момента принятия такого решения, а также в течение 7 дней решение подлежит публикации. Собственник продолжает осуществлять владение, пользование, распоряжение земельным участком в полном объеме; вправе нести необходимые для содержания земельного участка затраты; при этом собственник несет риск отнесения затрат и убытков на него, если в этот период он осуществляет застройку земельного участка, либо осуществляется иные затраты, существенно увеличивающие стоимость земельного участка. Риск отнесения убытка на собственника означает, что эти убытки собственнику возмещены не будут. Если на земельном участке находится жилой дом, то возмещению подлежат рыночная стоимость земельного участка и жилого дома, которые соответственно включают в себя:

1. все убытки, связанные с изменением места проживания;
2. убытки, связанные с поиском нового жилого помещения;
3. расходы, связанные с временным проживанием до поиска нового жилого помещения;
4. расходы, связанные с переездом (напр., погрузочно-разгрузочные расходы);
5. расходы на оформление права собственности на жилое помещение;
6. все иные убытки, вызванные досрочным прекращением обязательств и упущенная выгода.

При изъятии земельного участка компенсируется рыночная стоимость земельного участка, рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке и иные убытки, включая упущенную выгоду. Выкупная цена определяется соглашением сторон.

Если собственник не согласен с изъятием у него земельного участка, то орган, принявший решение об изъятии, может предъявить в суд иск о

выкупе земельного участка. Такое исковое заявление может быть направлено не позднее 3-х лет с момента уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка. При изъятии земельного участка для строительства Олимпийских объектов должен быть заключен договор с оценщиком об оценке изымаемого земельного участка. В течение 20-ти дней со дня получения отчета об оценке составляется проект соглашения с собственником о выкупе земельного участка. Если в течение 2-х месяцев с момента, когда собственнику предоставлена возможность ознакомиться с Проектом соглашения, такое соглашение заключено не было, то компетентный орган вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка. Решение суда об изъятии земельного участка подлежит немедленному исполнению.

5. отчуждение земельного участка, который не может в силу закона принадлежать данному лицу в силу закона на праве собственности; Здесь действуют нормы исключительно гражданского законодательства. Речь идёт о прекращении права собственности, которое возникает на законном основании (например, земельный участок переходит по наследству к иностранному гражданину). Процедура: такое лицо обязано в течение 1-го года произвести отчуждение земельного участка. По общему правилу этот годичный срок начинает течь с момента возникновения права собственности на земельный участок. Исключения могут быть предусмотрены федеральными законами, в частности Законом “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” (в нем закреплено, что такие собственники обязаны произвести отчуждение в течение 1-го года с момента, когда лицо узнало, что лицо не может быть собственником). Если в течение года собственник не произвел отчуждение, то по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, участок подлежит принудительной продаже с торгов по решению суда, либо передачи в государственную, муниципальную собственность с возмещением собственнику рыночной стоимости земельного участка. Если отчуждению подлежал земельный участок сельскохозяйственного назначения, то в суд обращается орган исполнительной власти субъекта РФ. Если нет желающего приобрести участок, и торги считаются несостоявшимися, то этот участок должен приобрести субъект РФ, либо в случаях, установленных законом субъекта РФ – орган местного самоуправления.

6. национализация земельных участков – это обращение земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц в государственную собственность на основании федерального закона и с предварительным возмещением рыночной стоимости земельного участка

## Контрольные вопросы:

1. Изъятие земель, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд. Основания и механизм.
2. Институт ограничения оборотоспособности. Понятие земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте.
3. Запреты на приватизацию земель для иностранных физических и юридических лиц и лиц без гражданства.
4. Основания приобретения права частной собственности на землю: купля-продажа, дарение, наследование и т. д. Действие института приобретательной давности в отношении земельных участков.
5. Основания прекращения права частной собственности на землю. Волевые решения собственника.
6. Основания, не зависящие от воли собственника (изъятие земель для государственных или муниципальных нужд, реквизиция, утрата земельным участком своих свойств вследствие стихийного бедствия или техногенных причин).
7. Основания, связанные с невыполнением залоговых и иных обязательств. Основания, связанные с нарушением требований земельного законодательства. Процедура принудительного изъятия земельного участка у нарушителей земельного законодательства.

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

1. Понятие, использование земель сельскохозяйственного назначения.
2. Фонд перераспределения земель
3. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

### 1.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства.

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

К данной категории относятся земли под поверхностными водными объектами, включая болота; земли под лесами и древесно–кустарниковой растительностью; земли застройки, земли под дорогами и т.д.

Невозможность нахождения земель сельскохозяйственного назначения в границах населенных пунктов вытекает из положений [п. 2 ст. 83 ЗК РФ](#), предусматривающих, что границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Вместе с тем согласно [ч. 10 ст. 35 ГрК РФ](#) в границах населенных пунктов также могут выделяться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения определяется двумя группами норм. К первой группе относятся нормы, обеспечивающие сохранение площади земли, используемой в сельскохозяйственном производстве. Так, статьей 79 ЗК РФ запрещается и ограничивается изъятие земель из сельскохозяйственного производства и рекомендуется предоставлять для не сельскохозяйственного производства земли худшего качества или не

используемые в сельскохозяйственном производстве. Ко второй группе относятся нормы, обеспечивающие сохранение качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения и содержащиеся в различных нормативных правовых актах, в первую очередь, в ЗК РФ. Так, главой II «Охрана земель» определяются обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков в области охраны земель .

Также относятся земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно–исследовательским учреждениям). Кроме того, сюда входят земли, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота, земли, выделенные казачьим обществам.

Лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока, земельные участки предоставляются на праве безвозмездного пользования на срок не более чем десять лет ([подп. 13 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ](#)). Для иных целей такие лица и их общины используют земельные участки на основании разрешения, выдаваемого органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение соответствующими земельными участками ([ст. 39.33 ЗК РФ](#)).

Согласно [подп. 24 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ](#) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение.

Нововведением законодателя является указание на то, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства [п.4.ст.78 ЗК РФ](#).

В целом данная норма представляется достаточно странной. Так, во-первых, обязанность использования земельного участка сельскохозяйственного назначения именно для целей сельского хозяйства предусматривается базовым определением земель сельскохозяйственного

назначения, содержащимся в п. 1 ст. 77 ЗК РФ. Во-вторых, такой посыл законодателя не учитывает, что земельные участки сельскохозяйственного назначения, отвечающие соответствующим критериям по расположению относительно сельских населенных пунктов, могут быть не предоставлены сельскохозяйственным товаропроизводителям, то есть быть в целом свободными от прав третьих лиц, что возлагает соответствующую обязанность на органы государственной власти или органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственника в отношении таких земельных участков. В-третьих, указанное положение вступает в противоречие с п. 2 ст. 77 и п. 2 ст. 78 ЗК РФ, предусматривающими возможность использования сельскохозяйственных земель не только в целях, непосредственно связанных с сельским хозяйством, но и в иных целях, например для строительства нефтепроводов. В-четвертых, независимо от того, подпадает ли земельный участок сельскохозяйственного назначения под критерии, указанные в п. 4 комментируемой статьи, его неиспользование по целевому назначению влечет такие же правовые последствия, как и при неиспользовании иных земельных участков сельскохозяйственного назначения (ст. 284 ГК РФ, ст. 6 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", ст. 8.8 КоАП РФ).

Но наиболее ценными считаются сельскохозяйственные угодья. Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.). Такое приоритетное значение сельскохозяйственных угодий подчеркивается необходимостью обеспечения их особой охраны, а также принципом использования исключительно по целевому назначению. Особые ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно–производственных подразделений научно–исследовательских организаций и учебно–опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых по муниципальному району могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно–исследовательских, учебных и иных, связанных с сельскохозяйственным производством, целей. Основными видами деятельности, осуществляемыми на землях сельскохозяйственного назначения, являются:

-Ведение сельскохозяйственного производства. Сельскохозяйственное производство предполагает использование производственных мощностей

и включает различные этапы – от выращивания продукции, её первичной или полной переработки до реализации. При этом производство сельскохозяйственной продукции осуществляется именно в целях реализации (сбыта), а для личного потребления и является формой предпринимательской деятельности.

- Создание защитных насаждений.

- Ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества.

- Научно–исследовательские, учебные и иные связанные с сельскохозяйственным производством цели.

Земли российских поселений по правовому режиму подразделяются на территориальные зоны. ГК РФ в ст. 35 предусматривает, что в состав зон сельскохозяйственного использования поселений могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав других территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (п. 10 ст. 35 ГрК РФ).

Земли сельскохозяйственного использования в поселениях отличаются от внепоселенческих сельскохозяйственных земель тем, что используются в целях ведения сельского хозяйства лишь до изменения вида их использования в соответствии с градостроительными планами поселений, правилами землепользования и застройки.

Землями, предназначенными для сельского хозяйства, следует считать те угодья, которые могут быть использованы для сельскохозяйственных целей в будущем.

Пункт 2 ст. 77 Кодекса является новым. В нем дается развернутая расшифровка состава сельскохозяйственных земель по угодьям в зависимости от их природного либо хозяйственного назначения. В данной норме установлен исчерпывающий перечень угодий, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения. Ими признаются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью,

предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

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

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, лиц без гражданства достигает более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии с ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

С учетом природных свойств и целевого назначения Кодекс подразделяет земли сельскохозяйственного использования на три группы: а) приоритетного использования, подлежащие особой охране; б) особо ценные продуктивные угодья; в) непригодные для ведения

сельскохозяйственного производства земли или сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой оценке.

Такая градация земель сельскохозяйственного назначения защищает более ценные сельскохозяйственные земли от необоснованного их занятия для несельскохозяйственных нужд. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50% и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных сельскохозяйственных угодий в другую категорию не допускается, за исключением случаев, указанных в законе (например, добыча полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель; строительство дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставленной на период осуществления строительства линейных объектов; для выполнения международных обязательств Российской Федерации при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов).

Прежде, согласно ЗК 1991 г., особой охране подлежали только особо ценные сельскохозяйственные угодья.

Определенные особенности использования сельскохозяйственных угодий в настоящее время предписаны изменениями в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Они предусматривают следующие правила:

минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве.

Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Нельзя допускать выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельной участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве для мелиорированных земель.

Размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального субъекта Российской Федерации и могут находиться одновременно в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные граждане и их близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50% общего количества голосов, приходящихся на акции (доли, вклады), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Установленный законом субъекта Федерации размер общей площади таких земельных участков сельскохозяйственных угодий не может быть менее чем 10% общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования.

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

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Кодексом.

Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с

целевым назначением в течение трех лет направляется в суд органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Федерации, органом местного самоуправления.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» определяет мероприятия по нормированию плодородия земель, учету показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, их мониторингу и контролю над воспроизводством земель. Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» можно назвать среди нормативных актов, которые создают правовые гарантии для обеспечения сохранения плодородных качественных характеристик земли. Однако закон носит достаточно декларативный характер, так как в нём не определены особые требования при выполнении мелиоративных работ, а также не устанавливается процедура исполнения соответствующих работ.

Согласно Федеральному закону от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», производственный кооператив создается гражданами для совместной деятельности по производству, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции, выполненной, не запрещенной законом деятельности, основанной на личном трудовом участии членов кооператива. Сельскохозяйственные потребительские кооперативы создаются сельскохозяйственными товаропроизводителями и (или) ведущими личное подсобное хозяйство гражданами при условии их обязательного участия в хозяйственной деятельности потребительского кооператива. Создаются они, прежде всего, для обслуживания своих членов потребительского кооператива в его хозяйственной деятельности. Потребительские кооперативы могут быть перерабатывающими сельскохозяйственную продукцию, сбытовыми (торговыми), обслуживающими (которые выполняют мелиоративные и другие работы), снабженческими, садоводческими, огородническими, животноводческими, кредитными, страховыми и другими. Законом установлено, что не менее 50% объема работ (услуг), выполняемых обслуживающими, перерабатывающими, сбытовыми (торговыми), снабженческими и др. должно осуществляться для членов данных кооперативов. При этом извлечение прибыли – не главная цель деятельности потребительского кооператива, поэтому они по закону относятся к некоммерческим организациям.

Лицо, вступающее, в сельскохозяйственный кооператив любого вида вносит паевой взнос (пай) – имущественный взнос в паевой фонд кооператива деньгами и, земельными участками, земельными или имущественными долями или другим имуществом, или имущественными правами, имеющими денежную оценку. При выходе из кооператива члену

должна быть выплачена полная стоимость пая или выдано имущества, соответствующего его паю. Все сельскохозяйственные организации ведут производство на земле, но если сельскохозяйственная коммерческая организация может иметь земельный участок в собственности, то государственному и муниципальному сельскохозяйственному предприятию земельный участок предоставляется только в пользование или аренду. С этим связаны и различия в праве на землю лиц, работающих в таких предприятиях и организациях.

Со дня введения в действие Кодекса в составе земель сельскохозяйственного назначения создан единый **фонд перераспределения земель**: в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения (ст. 80 ЗК РФ).

Он формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- при добровольном отказе от земельного участка;
- если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных Кодексом и федеральными законами.

В данный фонд включены также все земли, ранее находившиеся в других целевых фондах перераспределения земель. Эта новая практика распределения резервных земель призвана обеспечить их использование преимущественно для нужд сельскохозяйственного производства.

Формирование фонда перераспределения земель с первых лет земельной реформы регулировалось подзаконными нормативными правовыми актами. Кодекс вводит новые основания для зачисления земельных участков в фонд перераспределения земель (добровольный отказ от земельного участка, когда нет наследников, а также в других случаях, предусмотренных федеральными законами).

Кодекс впервые в земельном законодательстве закрепляет принцип общедоступности сведений о наличии земель в фонде перераспределения земель.

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными. Значительные площади земель зачислены в фонд в результате ликвидации сельскохозяйственных организаций. В 2010

году в состав фонда перераспределения наиболее значительные площади таких земель были переведены в Амурской области (из земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения было переведено 68,9 тыс. га) и Саратовской области (34,5 тыс. га). По состоянию на 1 января 2011 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, не предоставленных в использование и включенных в состав земель фонда перераспределения, уменьшилась на 1,9 млн. га и на отчетную дату составила 48,8 млн. га. Площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, увеличилась на 38,3 тыс. га и составила 12,1 млн. га 1

**Министерство сельского хозяйства РФ** является федеральным органом исполнительной власти и осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере: | агропромышленного комплекса, включая мелиорацию земель, плодородие почв, регулирование рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, устойчивое развитие сельских территорий; | земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель; | оказания государственных услуг в сфере агропромышленного комплекса, включая устойчивое развитие сельских территорий; | управления государственным имуществом на подведомственных предприятиях и учреждениях;

**Министерство сельского хозяйства РФ** осуществляет координацию и контроль деятельности подведомственной Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федерального агентства по рыболовству, а также вносит в Правительство РФ проекты федеральных законов, нормативных правовых актов Президента РФ и Правительства РФ и другие документы, по которым требуется решение Правительства РФ, а также проект плана работы и прогнозные показатели деятельности Министерства. Согласно пункту 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации платное. Формами платы за использование земли являются земельный налог (глава 31 Налогового кодекса РФ) и арендная плата (ст. 65 ЗК РФ, гл. 34 ГК РФ)

При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте (ч. 3 п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие

Земельного кодекса Российской Федерации»). Отдельные виды ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель сельскохозяйственного назначения регламентируется главой XIII ЗК РФ.

## 2.

**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.

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, те, которые будут использованы для названных целей в ближайшее время и без которых невозможен процесс сельскохозяйственного производства.

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

Таким, образом, 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

#### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие и содержание земель сельскохозяйственного назначения.
2. Понятие и содержание сельскохозяйственных угодий. Понятие особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий.
3. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории.
4. Понятие фонда перераспределения земель и источников его формирования.
5. Особенности предоставления земельных участков в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ КРЕСТЬЯНСКОГО ФЕРМЕРСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

1. Понятие, использование земель крестьянского фермерского хозяйства
2. Правовой статус крестьянского фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства

### **1.**

Первый закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве появился в нашей стране 22 ноября 1990 года. Это был период сложного перехода к рыночной экономике, и была надежда, что в стране начнёт возрождаться крестьянское (фермерское) хозяйство. К сожалению, надежды не оправдались. Желание развивать сельское хозяйство в России, в том числе крестьянское (фермерское) хозяйство, привело к необходимости изменить нормативно–правовую базу в стране, это привело к появлению нового закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11 июня 2003 года, который уже соответствовал современным реалиям.

Крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Члены фермерского хозяйства самостоятельно определяют виды деятельности фермерского хозяйства, объём производства сельскохозяйственной продукции исходя из собственных интересов.

Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

Согласно п. п. 1, 5 ст. 23 ГК РФ гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Граждане вправе заниматься производственной или иной хозяйственной деятельностью в области сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства, заключенного в соответствии с Законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя. В силу п. п. 1, 3 ст. 1 ФЗ от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение

граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Крестьянское (фермерское) хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. К предпринимательской деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений. На основании комментируемой статьи (ст. 86.1 ГК РФ) граждане, ведущие совместную деятельность в области сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 23 ГК РФ), вправе создать юридическое лицо - крестьянское (фермерское) хозяйство.

Крестьянским (фермерским) хозяйством, создаваемым в соответствии с комментируемой статьей в качестве юридического лица, признается добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности в области сельского хозяйства, основанной на их личном участии и объединении членами крестьянского (фермерского) хозяйства имущественных вкладов. Таким образом, действующее гражданское законодательство допускает осуществление хозяйственной деятельности как крестьянским (фермерским) хозяйством без образования юридического лица, так и созданным в качестве юридического лица (см. письмо ФНС России от 30.12.2015 N ГД-4-14/23321 "О направлении Обзора судебной практики по спорам с участием регистрирующих органов N 4 (2015)", Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.07.2016 N Ф09-6761/16 по делу N А07-17484/2015, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.05.2015 N Ф09-3187/15 по делу N А07-6175/2014, и др.).

## 2

Законодательство предусматривает возможность существования трех видов крестьянского (фермерского) хозяйства:

- 1) в форме индивидуального предпринимателя, являющегося главой хозяйства и действующего единолично;
- 2) в форме договорного объединения членов крестьянского (фермерского) хозяйства;

3) в форме коммерческого юридического лица (см. подробнее Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2016 N 10АП-4438/2016 по делу N А41-47068/15). Вне зависимости от того, в каком статусе крестьянское (фермерское) хозяйство намеревается выступать в гражданском обороте, свое официальное признание оно получает только с момента государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ (см. подробнее об этом комментарий к ст. 23 ГК РФ).

Следует отметить, что в силу п. 4 ст. 1 ФЗ от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством РФ (см. ФЗ от 08.12.1995 N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" (ст. 1 и др.), ФЗ от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" (ст. 3 и др.)).

Статья 86.1 ЗК РФ определяет правовое положение крестьянского (фермерского) хозяйства как юридического лица, осуществляющего производственную или иную хозяйственную деятельность в области сельского хозяйства. В частности, речь может идти о следующей деятельности: - производство и переработка сельскохозяйственной продукции; - транспортировка (перевозка), хранение и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства. Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит ему на праве собственности. Согласно ст. 257 ГК РФ в совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным ст. ст. 252 и 254 ГК РФ. Земельный участок в таких случаях делится по правилам, установленным ГК РФ и земельным законодательством (см. ст. 11.4 и др. ЗК РФ). Согласно п. 2 ст. 258 ГК РФ земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право

на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. В то же время в силу п. 4 комментируемой статьи при обращении взыскания кредиторов крестьянского (фермерского) хозяйства на земельный участок, находящийся в собственности хозяйства, земельный участок подлежит продаже с публичных торгов в пользу лица, которое в соответствии с законом вправе продолжать использование земельного участка по целевому назначению.

Поскольку КФХ предполагает личное участие своих членов в его деятельности, ГК РФ (п. 3 комментируемой статьи) разрешает гражданину быть участником только одного КФХ, созданного в качестве юридического лица. Согласно абз. 2 п. 4 комментируемой статьи члены крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в качестве юридического лица, несут по обязательствам крестьянского (фермерского) хозяйства субсидиарную ответственность. Как отметил на этот счет суд апелляционной инстанции, из положений указанной нормы следует, что все члены КФХ несут по его обязательствам неограниченную субсидиарную ответственность личным имуществом (см. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2015 N 18АП-5270/2015).

Пункт 5 комментируемой статьи закрепляет, что особенности правового положения крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в качестве юридического лица, определяются законом. Однако в настоящее время закона, определяющего правовое положение крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного в качестве юридического лица, не принято (см. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.07.2016 N 10АП-9248/2016). Здесь нужно учесть, что речь не идет о ФЗ от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", поскольку он определяет правовые, экономические и социальные основы создания и деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. К такому выводу пришел и суд апелляционной инстанции, отметив, что ФЗ от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" не предусматривает осуществление деятельности фермерского хозяйства через деятельность юридического лица. ГК РФ предполагает, что крестьянское (фермерское) хозяйство как юридическое лицо по своей организационно-правовой форме возможно рассматривать в качестве разновидности товарищества, с учетом того что законодатель включил соответствующую статью в § 3.1 гл. 4 ГК РФ.

Членами фермерского хозяйства могут быть:

1) Супруги, их родители, дети, братья, сёстры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трёх семей. Дети, внуки, братья и сёстры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет.

2) Граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное количество таких граждан не может превышать пяти человек.

В случае создания фермерского хозяйства одним гражданином заключение соглашения не требуется. Граждане, изъявившие желание создать фермерское хозяйство, заключают между собой соглашение.

Соглашение должно содержать сведения:

- 1) о членах фермерского хозяйства;
- 2) о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства, полномочия главы фермерского хозяйства и порядке управления фермерским хозяйством;
- 3) о правах и обязанностях членов фермерского хозяйства;
- 4) о порядке формирования имущества фермерского хозяйства, порядке владения, пользования, распоряжения этим имуществом;
- 5) о порядке принятия в члены фермерского хозяйства и порядке выхода из членов фермерского хозяйства;
- 6) о порядке распределения полученных от деятельности фермерского хозяйства плодов, продукции и доходов.

По усмотрению членов фермерского хозяйства в соглашение могут включаться иные условия, которые не противоречат гражданскому законодательству. В ходе дальнейшей деятельности все изменения, касающиеся состава фермерского хозяйства, должны быть также внесены в соглашение.

Соглашение подписывается всеми членами и с приложением копий документов, подтверждающих родство граждан, изъявивших желание создать фермерское хозяйство, подаётся для государственной регистрации.

Ведение гражданами личного подсобного хозяйства регулируется Федеральным законом от 7 июля 2003 года «О личном подсобном хозяйстве».

Под личным подсобным хозяйством понимают экономически и юридически самостоятельное хозяйство, созданное гражданином (отдельной семьёй) для осуществления экономической деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, основанной на частной собственности граждан на средства производства, продукцию и доходы, полученные в результате такой деятельности, личном труде, платном пользовании производственными услугами сельскохозяйственной коммерческой организации, государства с использованием земельных

участков, предоставленных или приобретённых в частную собственность, пожизненное наследуемое владение, в аренду членам данного хозяйства.

Личное подсобное хозяйство – это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей гражданина, лиц, совместно проживающих с ним и (или) совместно осуществляющих с ним ведение личного подсобного хозяйства, а также членов его семьи.

При этом сельскохозяйственная продукция, произведённая и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство. Реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, с/х продукции, произведённой и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью.

Цели ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства определяются в ФЗ РФ от 14.04.1998г. «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Они достаточно близки, но различаются в зависимости от возможности выбора субъектом дополнительных видов деятельности на предоставленном земельном участке и от постановки той или иной цели деятельности на первом месте в норме закона.

Первичная цель ведения садоводства – это выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур, а также отдых. Дополнительно закон также допускает возведение жилого строения без права регистрации проживания в нём, а также хозяйственных строений и сооружений.

Основная цель огородничества – также выращивание ягодных, овощных, бахчевых и иных с/х культур. Огородный участок не предназначен для отдыха людей и на нём может быть разрешено или, наоборот, запрещено возведение только некапитального жилого строения и хозяйственного строения и сооружения.

Дачный земельный участок предоставляется, в первую очередь, для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём или жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений), допускается возможность выращивания на дачном участке плодовых, ягодных и иные с/х культур.

К коммерческим организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность на землях сельскохозяйственного назначения, относятся хозяйственные общества и товарищества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации. Также земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены некоммерческим организациям: религиозным объединениям, казачьим

обществам, научно–исследовательским организациям, образовательным учреждениям с/ х профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

**Контрольные вопросы:**

1. Понятие и содержание земель сельскохозяйственного назначения.
2. Понятие и содержание сельскохозяйственных угодий. Понятие особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий.
3. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории.
4. Понятие фонда перераспределения земель и источников его формирования.
5. Особенности предоставления земельных участков в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ И ТРАНСПОРТА**

1. Правовой режим земель промышленности.
2. Правовой режим земель энергетики.
3. Правовой режим земель транспорта.

### **1.**

Согласно ст. 87 ЗК землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

Среди учёных, комментирующих ЗК РФ есть мнение что, наименование данной категории земель заслуживает самой отрицательной оценки. Прежде ЗК 1991 г. содержал в наименовании этой категории земель 14 слов. В Кодексе законодатель расширил наименование этой категории земель до 21 слова.

В дальнейшем законодатель уже пользуется более кратким наименованием этой категории земель, называя их «земли промышленности и иного специального назначения», что вполне допустимо.

Указанная категория земель используется для размещения предприятий и организаций, осуществляющих свои уставные цели и задачи в различных отраслях экономики, хозяйственной и оборонной деятельности. Их перечень раскрыт в п. 2 комментируемой статьи.

Данный пункт характеризует основные, но не все виды земель названной категории, поскольку существуют земли иного специального назначения, состав и характеристика которых в Кодексе не раскрываются.

Характерной особенностью земель промышленного и иного специального назначения является наличие на многих из них охранных,

санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель. Установление таких зон в известной степени ограничивает права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов. Им ограничивается или запрещается деятельность, несовместимая с целями установления названных зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными системами и объектами, Кодекс относит к федеральной собственности. Это соответствует Конституции РФ (ст. 71).

В зависимости от формы земельной собственности распределение полномочий по установлению порядка использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения возложены на Правительство РФ (по федеральным землям), на органы исполнительной власти субъектов Федерации (если земли находятся в собственности субъекта Федерации) и органы местного самоуправления (в отношении муниципальных земель).

В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земель.

Размеры земельных участков, предоставляемых для целей, указанных в пункте 2 настоящей статьи, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель.

Особенности отвода земель горнодобывающей и нефтегазовой промышленности несколько кратки, но необходимы, поскольку названные организации являются значительными загрязнителями иных ценных земель. Требования к ним должны быть повышены в интересах сбережения сельскохозяйственных и иных ценных земельных угодий.

Важно подчеркнуть ценность законодательного предписания о том, что особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

Понятие земель энергетики ЗК введено впервые. В прошлом они оставались не обозначенными в составе земель промышленности и иного специального назначения. На объектах энергетики вырабатывается электричество. Оно передается зачастую на другие объекты по воздушным линиям, размещенным, как правило, на опорах на множестве небольших земельных участков, которые включаются в состав земель энергетики. На таких земельных участках могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей.

Правовой режим охранных зон пока определяется общими предписаниями ст. 89 ЗК. Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

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

В дальнейшем будет применяться нормативный правовой акт Правительства РФ, в котором в известной мере определен правовой режим охранных зон электрических сетей. Это вытекает из Правил определения размеров участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические

сети, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.08.2003 N 486 Данные Правила в соответствии с Кодексом устанавливают порядок определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи всех классов напряжения и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности этих линий.

### 3.

В соответствии со ст. 90 ЗК **землями транспорта** признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земли, используемые транспортными организациями, признаны ограниченными в обороте, поэтому они не могут находиться в частной собственности (п. п. 2, 5 ст. 27 Кодекса).

В п. 1 ст. 90 названы основные виды транспорта (автомобильный, морской, внутренний водный, железнодорожный, воздушный). Данный перечень не является исчерпывающим. Кодекс предусматривает использование земель и иными видами транспорта. Например, существует и активно функционирует трубопроводный, продуктопроводный, гужевой и другие виды транспорта.

Характеристика правового режима отдельных видов транспорта дана в Кодексе не всегда достаточно развернуто. Более полная характеристика земель, предоставленных отдельным видам транспорта, может быть дана только с привлечением предписаний иных федеральных законов, содержащих нормы о правовом режиме земель, используемых конкретными транспортными организациями.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **железнодорожного транспорта** могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения железнодорожных путей;
- 2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- 3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

В целях обеспечения **дорожной деятельности** могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог;
- 2) размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
- 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

3.1. Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном настоящим Кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

4. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
- 2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
- 3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **воздушного транспорта** могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **трубопроводного транспорта** могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

2. В п. 2 ст. 90 определены основы правового режима земель железнодорожного транспорта. Земельные участки выделяются для

размещения железнодорожных путей, объектов железнодорожного транспорта и установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Кодекс не раскрывает все черты правового режима земель железнодорожного транспорта. Более детально он урегулирован в других федеральных законах.

Так, ФЗ от 10.01.2003 «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» определяет понятие земель железнодорожного транспорта. К ним относятся земли транспорта, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций железнодорожного транспорта и (или) эксплуатации зданий, сооружений, строений и других объектов железнодорожного транспорта, в том числе земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог и в охранных зонах (ст. 2).

Полоса отвода железных дорог - прилегающие к железнодорожным путям земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Арендная плата за пользование земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, не должна превышать установленную законодательством Российской Федерации ставку земельного налога на земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог.

Земельный Кодекс не дает детальную характеристику правового режима земель автомобильного транспорта. Все они, как правило, являются государственной собственностью. Вместе с тем допускается передача автомобильных дорог и дорожных объектов для эксплуатации на платной основе юридическим лицам, в том числе организациям, подведомственным Российскому дорожному агентству, которые могут обеспечить финансирование, строительство (реконструкцию) ремонт и содержание автомобильных дорог и дорожных объектов в соответствии с установленными требованиями.

Решение об эксплуатации автомобильных дорог и дорожных объектов на платной основе принимается Правительством РФ. Передача в эксплуатацию на платной основе автомобильных дорог и дорожных объектов, подведомственных Российскому дорожному агентству, осуществляется по конкурсу на срок до 49 лет при сохранении их в федеральной собственности. Передача оформляется гражданско-правовым договором.

Эксплуатация автомобильных дорог и дорожных объектов на платной основе осуществляется при наличии бесплатного проезда в том же направлении по другим автомобильным дорогам и дорожным объектам

Придорожными полосами федеральных автомобильных дорог общего пользования признаются прилегающие с обеих сторон к полосе отвода участки земли шириной не менее 30 метров каждый от границ полосы отвода. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков в пределах полос должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Федерации об особом режиме использования этих земель. Участки в пределах придорожных полос у их собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются.

В зависимости от категории федеральной автомобильной дороги и с учетом перспективы ее развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается:

для автомобильных дорог IV и III категории - 50 метров;

для автомобильных дорог II и I категории - 75 метров;

для подъезда к столицам республик, краевым, областным центрам, городам федерального значения, центрам автономной области и автономных округов, а также для участков федеральных автомобильных дорог, построенных в обход городов с перспективной численностью населения для 250 тыс. человек - 100 метров.

Придорожные полосы для указанного подъезда начинаются не менее чем за 25 км до границы города. В границах поселений размер придорожной полосы устанавливается до границ соответствующей застройки, но не более чем за 50 метров.

Земли, занятые придорожными полосами, подлежат учету в государственном земельном кадастре.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, ГИБДД и дорожного сервиса. Не разрешается размещение инженерных коммуникаций, в том числе линий электропередачи, линий связи, а также некапитальных зданий и сооружений.

В Кодексе установлены самые общие правила о землях морского и внутреннего водного транспорта. Основой принадлежащих этим видам транспорта земель являются земельные участки, на которых размещаются порты и их обслуживающая инфраструктура, здания, строения, сооружения, навигационное оборудование.

Кодекс внутреннего водного транспорта от 07.03.2001 использует такие понятия, как внутренние водные пути, речной порт, порт (причал) и пункт отстоя.

Земельные участки для деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта используются под аэропорты, взлетно-посадочные полосы и другие наземные объекты, необходимые воздушному транспорту. ЗК, к сожалению, не регламентирует более подробно правовой режим этих земель.

Вместе с тем отдельные особенности использования таких земель можно уяснить из других законов и нормативных правовых актов. Так, в настоящее время действует Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 . В нем сформулированы необходимые понятия, связанные с правовым режимом земель воздушного транспорта.

Аэродром - это участок земли или поверхности воды с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки судов. Аэродромы подразделяются на гражданские аэродромы, аэродромы государственной авиации и аэродромы экспериментальной авиации.

Аэропорт - комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенные для приема и отправления воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимое оборудование, авиационный персонал и других работников.

Отвод участка земли под аэродром, аэропорт или объект единой системы организации воздушного движения проводится в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Отвод участка поверхности воды под аэродром проводится в соответствии с водным законодательством Российской Федерации (ст. 43 Воздушного кодекса РФ).

В настоящее время действуют также Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 22.09.1999 N 1084 ..

В них предписано строительство или реконструкцию аэродромов заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и организациями в обязательном порядке согласовывать со штабом военного округа, в границах которого планируется такое строительство или реконструкция, с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также федеральными органами исполнительной власти и организациями, на деятельность которых может оказать влияние выполнение полетов с построенного или реконструированного аэродрома.

В целях исключения возможного вредного воздействия на здоровье людей и на деятельность организаций для каждого аэродрома устанавливается зона ограничения жилищно-гражданского, культурно-бытового и промышленного строительства, границы которой сообщаются федеральным органам исполнительной власти для учета при

планировании, строительстве и развитии городов и других населенных пунктов, а также при строительстве и реконструкции промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов.

Лица, в чьей собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении находятся постоянные или временные высотные сооружения, в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов обязаны размещать на этих сооружениях за свой счет ночные и дневные маркировочные знаки в соответствии с нормами годности аэродромов.

### **Контрольные вопросы:**

1. Земли промышленности. Назначение и особенности правового режима. Понятие и назначение санитарно-защитных зон. Требования по рекультивации земельных участков, предоставленных организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности.
2. Земли энергетики. Назначение и особенности правового режима. Понятие и назначение охранных зон.
3. Земли транспорта. Назначение и особенности правового режима земель, предоставляемых для эксплуатации объектов железнодорожного транспорта. Понятие и назначение полос отвода и охранных зон.
4. Назначение и особенности правового режима земель, предоставляемых для эксплуатации объектов автомобильного транспорта. Понятие и назначение полос отвода и придорожных полос.
5. Назначение и особенности правового режима земель, предоставляемых для эксплуатации объектов морского и внутреннего водного транспорта. Понятие и назначение береговой полосы.
6. Назначение и особенности правового режима земель, предоставляемых для эксплуатации объектов воздушного транспорта.
7. Назначение и особенности правового режима земель, предоставляемых для эксплуатации объектов трубопроводного транспорта. Понятие и назначение охранных зон.

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

1. Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения, информатики
2. Правовой режим земель космического обеспечения и иного назначения.
3. Правовой режим земель обороны, безопасности.

**1.**

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

В соответствии со ст. 91 ЗК **землями связи, радиовещания, телевидения, информатики** признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

- 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;

5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Общие основы правового режима земель связи определены в ФЗ от 07.07.2003 «О связи» Согласно этому Закону к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо предоставленные на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи (ст. 10).

Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и создания просек для размещения сетей связи, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления зон и просек, определяется в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Действуют также Правила охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 . Согласно Правилам на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования. Земельная площадь охранных зон на трассах линий связи и линий радиофикации используется юридическими и физическими лицами в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, но с учетом ограничений, установленных названными Правилами.

Предприятиям, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, в охранных зонах разрешается:

устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и линий радиофикации на условиях, согласованных с собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами, которые не вправе отказывать этим предприятиям в обеспечении условий эксплуатационного обслуживания сооружений связи;

копать ямы, траншеи и котлованы для ремонта линий связи и линий радификации с последующей их засыпкой;

вырубать отдельные деревья при авариях на линиях связи и линиях радификации, проходящих через лесные массивы, в местах прилегания к трассам этих линий, с последующей выдачей в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров) и очисткой мест вырубki от порубочных остатков.

На производство работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или радификации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому лицу или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радификации.

Охранные зоны устанавливаются для кабельных и воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

Более детальные для отдельных случаев размеры охранных полос и правила пользования ими изложены в Правилах охраны линий и сооружений связи Российской Федерации.

Законодательство предусматривает особенности предоставления земельных участков организациям почтовой связи. Земельные участки, отводимые под объекты почтовой связи, находящиеся в ведении организаций федеральной почтовой связи, предоставляются этим организациям в постоянное (бессрочное) пользование (см. ФЗ от 17.07.1999 «О почтовой связи»).

При планировании развития городов и сельских поселений, проектировании и реконструкции кварталов, микрорайонов, других элементов планируемой структуры, а также жилых домов органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами должны предусматривать проектирование и строительство зданий, а также помещений для размещения объектов почтовой связи.

## 2.

Статья 92 ЗК регламентирует правовой режим земель для обеспечения космической деятельности

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения

деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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

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

Закон РФ «О космической деятельности» содержит лишь одно отсылочное правило о том, что выделение земельных участков и использование их под объекты космической инфраструктуры осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

### 3.

В соответствии со ст. 83 ЗК землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск,

воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

3) создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

3. В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

4. Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства Российской Федерации.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства,

жилищного и дачного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.

5. Исполнительные органы государственной власти, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

6. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном статьей 51 настоящего Кодекса.

7. В целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться запретные зоны.

Согласно ФЗ от 31.05.1996 «Об обороне» к землям, обслуживающим объекты обороны, относятся территории, предназначенные для размещения военных организаций, учреждений, военных предприятий и других объектов, для дислокации войск, военно-десантных, ракетных, военно-морских сил и иного рода войск и войсковых соединений, для размещения военных ведомств, научно-исследовательских ведомств, военных учебных заведений. К ним относятся также земли, на которых размещаются военные склады, базы, территории, предназначенные для проведения военных учений, земли, занятые стрельбищами, полигонами, военными лагерями, аэродромами, танкодромами и другими военными объектами.

Земли, леса, воды и другие природные ресурсы, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности. Названные природные объекты, находящиеся в собственности субъектов Федерации, органов местного самоуправления, в частной собственности, могут быть изъяты для нужд Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и органов только в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок предоставления и использования земель, лесов, вод и других природных ресурсов для нужд Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и органов определяет Правительство РФ.

Кроме того, для нужд обороны могут выделяться участки во временное (срочное) пользование, например для проведения временных военных учений. Эти земли используются на основании срочных договоров о землепользовании или договоров аренды земельных участков.

В соответствии с условиями этих договоров на войсковые части (их подразделения) возлагается обязанность по приведению использованных земель в состояние, пригодное для использования по их основному назначению.

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников, пользователей владельцев и арендаторов не изымаются. Их использование осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования. Это правило впервые введено Кодексом. Для смежных с военными землями землепользователей могут вводиться ограничения, призванные обеспечить интересы обороны страны, экологическую безопасность населения и охрану окружающей и природной среды.

В пределах территорий, предоставленных для нужд обороны, могут устанавливаться запретные зоны двух видов:

внутренние запретные зоны, то есть территория, расположенная внутри, в границах расположения военного объекта. В ее пределах устанавливается жесткий пропускной режим прохода, проезда и т.п.;

внешние запретные зоны. Они устанавливаются теми органами, которые издают акты об отводе земель. В пределах внешних запретных зон вводятся определенные ограничения каких-либо видов строительства, топографических, картографических работ, размещения объектов связи и т.п.

Закон РФ от 01.04.1993 «О Государственной границе Российской Федерации» регламентирует правовой режим пограничной полосы. В нее включается территория местности шириной до 5 км вдоль Государственной границы на суше морского побережья Российской Федерации, российских берегов пограничных рек, озерных водоемов и островов.

В пограничную полосу могут не включаться территории населенных пунктов, домов отдыха, других лечебно-оздоровительных учреждений, места массового отдыха и активного водопользования, отправления религиозных обрядов и иные места традиционного массового пребывания граждан. На въездах в пограничные полосы устанавливаются предупредительные знаки. Эти знаки и конкретные пределы пограничных полос устанавливаются и определяются по решению исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, после

предварительного представления их старшими должностными лицами пограничных войск на территории субъекта Федерации.

**Контрольные вопросы:**

1. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Назначение и особенности правового режима. Понятие и назначение охранных зон полос отчуждения.
2. Земли для обеспечения космической деятельности. Назначение и особенности правового режима. Основания и порядок временного использования земель для целей космической деятельности. Порядок возмещения собственникам земель и иным правообладателям вреда, причиненного последствиями космической деятельности.
3. Земли обороны и безопасности. Назначение и особенности правового режима. Порядок и цели предоставления жителям закрытых административно-территориальных образований земельных участков за пределами этих закрытых административно-территориальных образований. Понятие и назначение запретных зон.
4. Порядок и цели предоставления земель промышленности, транспорта и иного специального назначения в аренду сторонним лицам.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ**

1. Понятие, состав земель населённых пунктов.
2. Особенности государственного управления землями населённых пунктов. Выдача разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения.
3. Планирование и развитие территории РФ, субъектов РФ, городских сельских поселений, других муниципальных образований.

### **1.**

**Землями населённых пунктов** признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

**Статья 83 ЗК РФ** устанавливает два признака земель населенного пункта: содержательный - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов; формальный - границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Границы населенных пунктов и границы поселения являются разноплановыми понятиями. Согласно Федеральному **закону** от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (СЗ РФ. 2003. N 40. Ст. 3822) (далее - Закон N 131-ФЗ) поселение является муниципальным образованием, границы которого устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

Территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения. В состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения (**п. п. 3, 4 ч. 1 ст. 11** Закона N 131-ФЗ).

Таким образом, поселение включает в себя населенные пункты, а также может включать земли иных категорий.

Следует отметить, что нередко возникают спорные ситуации об отнесении земельного участка к той или иной категории земель, например, если в отношении земельного участка осуществлено лесоустройство или земельный участок входит в состав особо охраняемой природной территории, но при этом находится в границах населенного пункта.

Земельный кодекс РФ подразделяет все земли в России на категории и предусматривает, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования (ст. 7). Соответственно, земельный участок может быть отнесен только к одной категории земель. Как предусмотрено п. 2 статьи 83 ЗК РФ, границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Таким образом, одним из основных признаков, отличающих земельные участки из состава земель населенных пунктов от земельных участков из состава иных категорий земель, является включение соответствующих земельных участков в границы населенного пункта.

В соответствии с п. 10 ст. 85 ЗК РФ в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий. Таким образом, в случаях, когда особо охраняемые природные территории, лесничества или лесопарки располагаются в границах населенных пунктов, происходит совмещение правового режима использования таких территорий и правового режима использования земель населенных пунктов.

При этом земельные участки, входящие в состав особо охраняемых природных территорий, лесничеств, лесопарков и одновременно в границы населенных пунктов, относятся к землям населенных пунктов, поскольку они отделены от других категорий земель границами населенного пункта.

С учетом вышеизложенного законодатель сделал особый акцент на использование земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов и включенных в состав зон особо охраняемых территорий, в соответствии с требованиями, установленными ст. ст. 94 - 100 ЗК РФ (п. 10 ст. 85 ЗК РФ).

Предусмотренное п. 2 статьи 83 требование о запрете пересечения границами городских, сельских населенных пунктов границ муниципальных образований или выхода за их границы соответствует требованию Закона № 131-ФЗ, согласно которому территория населенного пункта должна полностью входить в состав территории поселения (п. 12 ч. 1 ст. 11). Данное положение получило закрепление и в ГрК РФ, согласно ч. 4 ст. 18 которого установление или изменение границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, осуществляется в границах таких поселения, городского округа.

По данному вопросу целесообразно отметить позицию Минэкономразвития России (Письмо от 7 марта 2013 г. № ОГ-Д23-1058 // СПС "КонсультантПлюс"), согласно которой действующим законодательством определено понятие пересечения границ земельных участков, в том числе многоконтурного земельного участка или

земельного участка, представляющего собой единое землепользование, с границами муниципальных образований и (или) населенных пунктов не установлено.

Вместе с тем в случае, если обособленные (условные) участки, входящие в состав единого землепользования или контура многоконтурных земельных участков, располагаются в границах разных муниципальных образований и (или) населенных пунктов, указанное является пересечением границ таких земельных участков с границами муниципальных образований и (или) населенных пунктов и нарушением положений [ст. 11.9 ЗК РФ](#).

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. Согласно статье 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является: утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования; утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях). Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. На территории населенных пунктов деятельность осуществляется в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки, градостроительными нормативами и правилами, экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями.

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Градостроительное зонирование - это зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Территориальными признаются согласно ГрК РФ зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Эти зоны перечислены в ст. 85 Кодекса.

ГК РФ формулирует также понятия функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий. Функциональными признаются зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Зонами

с особыми условиями использования территорий считаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Перевод земель поселений в земли иных категорий и земель иных категорий в земли поселений независимо от их форм собственности осуществляется органами государственной власти субъектов Федерации, если иное не предусмотрено Кодексом.

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 состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Перечень территориальных зон, указанный в данном пункте, является основным, не исчерпывающим. Помимо перечисленных зон органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства (п. 15 ст. 35 ГрК РФ).

Так, в состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых домах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

– зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного назначения (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Постановлением Правительства РФ от 07.12.2004 N 741 «О границах объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, устанавливаемых вокруг объектов, относящихся к федеральной собственности и находящихся в ведении Управления делами Президента Российской Федерации и (или) Федеральной службы охраны Российской Федерации» установлено, что границами объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения являются линии, проходящие на расстоянии не более одного километра от границ земельных участков, на которых размещены объекты, относящиеся к федеральной собственности и находящиеся в ведении Управления делами Президента РФ и (или) Федеральной службы охраны РФ.

Все земельные участки в пределах одной территориальной зоны подчинены правовому режиму единого градостроительного регламента. Он представляет собой совокупность установленных правилами застройки

параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны. Каждый земельный участок должен располагаться только в одной территориальной зоне.

Предписания комментируемого пункта о том, что градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, следует понимать достаточно ограничительно. Над поверхностью земельного участка, как известно, находится атмосфера, а под поверхностью земельного участка - недра. Правовой режим этих объектов природы устанавливается соответственно законодательством об охране атмосферного воздуха и о недрах. Предписания градостроительного регламента не могут определять правовой режим атмосферного воздуха и недр.

В территориальной зоне может быть несколько видов разрешенного использования. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков вправе применять любой вид разрешенного для данной зоны их использования.

В п. 4 ст. 85 ЗК названы случаи, когда земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости признаются не соответствующими градостроительному регламенту. В таких случаях использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органом местного самоуправления, если использование этих объектов опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости или строительство новых на поселенческих земельных участках могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Вместе с тем действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) занятые линейными объектами.

В жилых зонах поселений и городов помимо жилых домов различной этажности и объектов культурно-бытового назначения размещаются индивидуальные жилые дома с приусадебными участками. Допускается также возведение культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почвы, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Садоводческие и дачные кооперативы, расположенные в пределах границ (черты) города (поселения), могут размещаться в пределах жилых зон.

**В общественно-деловых зонах** земельные участки предназначаются для размещения как объектов, названных в п. 6 ст. 85 Кодекса, так и объектов здравоохранения, культуры, торговли, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в названной зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В поселениях часть территории занимают производственные зоны. Помимо размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, в них устанавливаются санитарно-защитные зоны, в которых не разрешено размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Благоустройство территорий производственных зон осуществляется за счет собственников соответствующих производственных объектов.

В зонах инженерной и транспортной инфраструктур вредное воздействие на среду жизнедеятельности поселения оказывают сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования. Поэтому должны соблюдаться необходимые расстояния от таких объектов до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое вредное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами городских и сельских поселений.

**Рекреационные зоны** предназначены для отдыха граждан и туризма. На территории этих зон не разрешается строительство и расширение

действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения. В рекреационных зонах могут существовать особо охраняемые природные территории и природные объекты.

На территории поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий. Использование земель в пределах таких зон должно соответствовать требованиям ст. ст. 94 - 100 ЗК и ФЗ от 14.03.1995 «Об особо охраняемых природных территориях» .

В пределах поселений обычно существуют земельные участки, занятые пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами и сельскохозяйственными строениями. Кодекс, именуя эти земельные участки зонами сельскохозяйственного использования, не отождествляет их с землями сельскохозяйственного назначения, расположенными вне поселений. От последних они отличаются не только местом размещения, но тем, что свое наименование «зона сельскохозяйственного использования» носит не постоянно, а лишь до момента изменения вида ее использования и может быть застроена в соответствии с генеральным планом и правилами застройки поселения.

В составе территориальных зон городов и поселений ЗК называет также зоны специального назначения, зоны военных объектов и иные территориальные зоны. Краткая характеристика этих зон в Кодексе не дана, но о них есть сведения в ГрК РФ.

**Зоны специального назначения** выделяются для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений.

**Зоны военных объектов и иные режимные территории** предназначены для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим. Он устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления и в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, с правилами застройки.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, но составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящую в состав земель иных поселений, Кодекс именует **пригородными зонами**. Они включают земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, размещения промышленных,

коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Поскольку в пригородные зоны могут быть включены земельные территории, существенно различающиеся по своим природным характеристикам и хозяйственному использованию, Кодекс выделяет ряд зональных территорий, которые именуется по-разному: территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Одновременно сохраняется давно существующая законодательная практика выделения в пригородных территориях зеленых зон, в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

## 2.

Государственное регулирование землепользованием в поселениях осуществляют на федеральном уровне — Правительство РФ и другие органы исполнительной власти РФ в области управления градостроительной деятельности (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 населённых пунктов 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 населённых пунктов 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.

Государственное управление землями населенных пунктов осуществляют исполнительные органы государственной власти. Так, согласно пункту 1 статьи 22 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации образуют единую систему исполнительной власти в области архитектуры. Орган архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации: Комитет, Главное управление, Управление (далее – орган архитектуры и градостроительства) подотчетно в своей деятельности исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также Государственному комитету Российской Федерации по жилищной и строительной политике в части формирования и реализации государственной политики в области строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, конструкций и деталей. Орган архитектуры и градостроительства в своей работе взаимодействует с законодательными и исполнительными органами государственной власти и местного самоуправления субъекта Российской Федерации, органами лицензирования архитектурной и строительной деятельности, государственного архитектурно-строительного надзора, государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования, бюро технической инвентаризации и др. Основные функции органа архитектуры и градостроительства определены разделом III Постановления Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 05.11.1997 № 18-65 «Об утверждении примерного положения об органе 116 архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации», например: вносит в органы государственной власти субъекта Российской Федерации проекты законов и иных нормативных правовых актов по вопросам архитектуры и градостроительства, разработанные в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами; участвует в разработке проектов соглашений между Правительством РФ и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации о разграничении полномочий в сфере архитектуры и градостроительства и осуществляет контроль за их реализацией; организует разработку и утверждение в установленном порядке градостроительного устава субъекта Российской Федерации и примерных правил землепользования и застройки городов и других поселений; организует разработку, издаёт утвержденные в установленном порядке и контролирует выполнение застройщиками любых форм собственности

территориальных норм и правил, других нормативных правовых документов в области регулирования архитектурной и градостроительной деятельности и в пределах своей компетенции в области земельных отношений; организует и осуществляет в установленном порядке ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности на территории субъекта Российской Федерации; обеспечивает разработку, утверждает и представляет на утверждение в установленном порядке градостроительную и проектную документацию на архитектурные объекты и научные исследовательские работы, финансируемые за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и внебюджетных фондов; осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации по планированию развития территории субъекта Российской Федерации и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании этой документации с заинтересованными органами исполнительной власти; осуществляет рассмотрение и согласование проектов охранных зон памятников природы, истории, культуры и ландшафтной архитектуры, городского дизайна, проектов реставрации памятников архитектуры, истории и культуры, имеющих федеральное (общероссийское) и региональное значение, и контролирует их реализацию; 117 подготавливает паспорта для отвода земельных участков под строительство объектов различного назначения и выдает по заявкам заказчиков (застройщиков) архитектурно-планировочные задания и контролирует освоение и использование выделенных для строительства земельных участков; осуществляет единую политику в сфере инженерно-строительных изысканий, формирует, использует и распоряжается топографо-геодезическими и геологическими фондами, координирует работы по топографо-геодезическому обеспечению территорий; принимает участие в создании и ведении регистра строящихся жилых домов, в формировании системы учета и технической инвентаризации объектов недвижимости всех форм собственности в жилищно-ой сфере, включая дома, пригодные для постоянного проживания на территориях дачных поселений и садоводческих товариществ; обеспечивает проведение экспертизы и утверждение градостроительной документации, градостроительных разделов территориальных целевых программ, схем и планов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, финансируемых за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и внебюджетных фондов, а также градостроительной и проектной документации объектов, финансируемых из других источников, по вопросам безопасности, энергосбережения, соблюдения нормативных требований и требований архитектурно-планировочного задания; осуществляет в пределах своей компетенции контроль за использованием

и охраной земель в городах, других поселениях и иных территориях субъекта Российской Федерации, принимает участие в работе комитета по земельным ресурсам и землеустройству и комитета по управлению государственным имуществом, других заинтересованных организаций в подготовке необходимых материалов по инвентаризации земель государственной собственности субъекта Российской Федерации, по плану приватизации государственных и иных предприятий, передаче земель в муниципальную и частную собственность в городах и других поселениях и др

. В соответствии с Правилами о выдачи 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.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие и назначение земель населенных пунктов. Классификация населенных пунктов.
2. Понятие границы населенного пункта и порядок ее установления и изменения.
3. Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий населенных пунктов. Виды функциональных зон в населенных пунктах и требования градостроительных регламентов по разрешенному использованию земельных участков в их границах. Правила землепользования и застройки как основной нормативный правовой акт, определяющий характер использования земель в конкретном населенном пункте.
4. Понятие и содержание земель общего пользования в населенном пункте и запрет на их приватизацию.
5. Понятие и назначение пригородных зон. Порядок установления границ и правового режима пригородных зон.
6. Понятие и назначение зеленых зон. Ограничения, связанные с использованием зеленых зон.

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

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий и объектов.
2. Понятие и состав земель природоохранного назначения.
3. Понятие и состав земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
4. Правовой режим земель рекреационного назначения.
5. Правовой режим земель историко-культурного назначения.

### **1.**

К **землям особо охраняемых территорий** относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. В отличие от других категорий земель, которые используются по своему назначению, земли особо охраняемых территорий характеризуются тем, что их хозяйственное использование или вообще запрещено, или значительно ограничено.

Согласно статье 94 ЗК к **землям особо охраняемых территорий** относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

В ЗК 1991 г. они именовались иначе: «земли природоохранного, природно-заповедного, рекреационного и историко-культурного назначения». Новое наименование не только короче прошлого, но, главное, точнее выражает обобщенную природную и правовую сущность этой категории земель в составе территории России.

К **землям особо охраняемых территорий** относятся земли:

- 1) **особо охраняемых природных территорий**, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) **природоохранного назначения**;

- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;

5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами. Пункт 2 ст. 94 содержит перечень пяти видов особо охраняемых земель, признавая его не исчерпывающим. В связи с этим Кодекс разрешает Правительству РФ, соответствующим органам исполнительной власти Российской Федерации, органам местного самоуправления устанавливать иные виды особо охраняемых территорий. К ним могут быть отнесены земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие.

Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

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

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

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

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

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

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

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

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

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

- 1) предоставление садоводческих и дачных участков;

2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами;

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;

4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

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

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

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

## 2.

Статья 96 ЗК регулирует правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Согласно которому **земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов** относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (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 человека.

Освоенные и используемые в лечебно-профилактических целях территории, которые обладают природными лечебными ресурсами, а также располагают необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры, признаются курортами. Правовой режим названных территорий, помимо Кодекса, регулирует ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

Природные лечебные ресурсы являются государственной собственностью и предоставляются юридическим и физическим лицам

для лечения и профилактики заболеваний, а также в целях отдыха. Минеральные воды могут использоваться также для промышленного разлива.

В целях сохранения природных факторов, благоприятных для организации лечения и профилактики заболеваний населения, на территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов организуются округа санитарной и горно-санитарной охраны. Действует Положение об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортах федерального значения, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 N 1425

Округа санитарной охраны устанавливаются на местностях, если их природные лечебные факторы не относятся к недрам. Округ горно-санитарной охраны устанавливается в тех местах, где имеются объекты, относящиеся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и другие полезные ископаемые, отнесенные к категории лечебных).

В составе округа выделяется до трех зон. На территории первой зоны запрещается проживание и осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях, при условии применения экологически безопасных и рациональных технологий. Режим первой зоны устанавливается для месторождений минеральных вод (для скважин, источников), месторождений лечебных грязей, месторождений других полезных ископаемых, используемых в лечебных целях, а также для оборудования лечебных пляжей и прилегающих к ним акваторий.

На указанной территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения разрешается осуществление связанных с эксплуатацией природных лечебных ресурсов горных и земляных работ, строительство сооружений (каптажей, надкаптажных зданий, насосных станций, трубопроводов, резервуаров), допускается размещение питьевых галерей и бюветов, эстакад и других устройств для добычи минеральных вод и лечебных грязей, выполнение берегоукрепительных, противооползневых и противоэрозионных работ, а также строительство и ремонт средств связи и парковых сооружений методами, не наносящими ущерба природным лечебным ресурсам.

Для защиты лечебного пляжа допускается строительство пляжных сооружений с централизованными системами водоснабжения и канализации.

Правовой режим второй зоны устанавливается для территории, с которой происходит сток поверхностных и грунтовых вод к месторождениям лечебных грязей, минеральным озерам и лиманам, пляжам, местам неглубокого залегания незащищенных минеральных вод,

для естественных и искусственных хранилищ минеральных вод и лечебных грязей, парков, лесопарков и других зеленых насаждений, а также для территорий, занимаемых зданиями и сооружениями санаторно-курортных учреждений и предназначенных для санитарно-курортного строительства.

Во второй зоне запрещается размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов. Не разрешается строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов; строительство транзитных автомобильных дорог; размещение коллективных стоянок автотранспорта без действующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод; строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации, складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов и т.п.

На территории третьей зоны вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощения. Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние лечебно-оздоровительной местности или курорта.

Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со статьей 55 Земельного Кодекса. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

### 3.

**К землям природоохранного назначения** (статья 97 ЗК) относятся земли, занятые водоохранными зонами рек и водоемов; запретными и нерестоохранными полосами; занятыми защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий); противоэрозионными, пастбищезащитными насаждениями; иные земли, выполняющие природоохранные функции.

Комментируемая статья, перечисляя виды земель природоохранного назначения, правильно относит к ним лишь те земли, которые выполняют природозащитные функции. В их число ныне не включаются земли памятников природы, типичные и редкие ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений и животных, как это было предусмотрено в ст. 89 ЗК 1991 г.

Среди земель природоохранного назначения важное место принадлежит водоохраным зонам рек и водоемов. Правовой режим этих зон Кодекс детально не регулирует. Им посвящен специальный нормативный правовой акт - Положение о водоохраных зонах водных объектов и прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 23.11.1996 N 1404

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается

федеральными законами, их границы определяются Правительством Российской Федерации.

#### 4.

Согласно статье 98 ЗК к землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. рекреация - это отдых, восстановление сил после труда.

К сожалению, в комментируемой статье не раскрывается правовой режим земель, используемых для размещения постоянных и сезонных объектов рекреационного назначения: домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, домов рыболова и охотника и ряда иных.

Использование учебно-туристических троп и трасс согласно Кодексу может осуществляться на основе сервитутов. Они, как известно, бывают публичными и частными. Для рекреационных нужд на основе сервитута возможно, в частности, пользование земельными участками лесного и водного фондов

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон. Их правовой режим определен в ст. 86 Земельного Кодекса. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений. В составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны, которые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции, в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

## 5.

**К землям историко-культурного назначения** относятся земли:

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

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

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры. Памятниками истории и культуры являются сооружения, памятные места и предметы, связанные с историческими событиями в жизни народа, развитием общества и государства, произведения материального и духовного творчества, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Предприятия, учреждения, организации и граждане обязаны обеспечить сохранность памятников истории и культуры, находящихся на землях, предоставленных им в пользование, и соблюдать правила их охраны, использования, учета и реставрации. Указанные субъекты несут ответственность за сохранность таких памятников истории и культуры.

В целях обеспечения охраны памятников истории, археологии, градостроительства и архитектуры, монументального искусства устанавливаются охранные зоны. В пределах охранных зон запрещается производство земляных, строительных и других работ без соответствующего разрешения органов охраны памятников.

Отдельные участки городов и других поселений, имеющих особую историческую, научную, художественную и иную культурную ценность, а также памятные места, связанные с историческими событиями, могут быть объявлены заповедными местами.

Согласно Закону РФ от 21.02.1992 (в редакции ФЗ от 03.03.1995) «О недрах», редкие геологические обнажения, минералогические образования, палеонтологические объекты и другие участки недр, представляющие особую научную и культурную ценность, могут быть объявлены в установленном порядке геологическими заповедниками, заказниками либо памятниками природы или культуры. Всякая деятельность, нарушающая сохранность указанных заповедников, заказников и памятников, запрещается (ст. 33).

**К особо ценным землям** относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). Перечень земельных участков, имеющих особую научную или историко-культурную ценность, указывает отличие этих земель от тех, которые именуется землями историко-культурного назначения (см. ст. 99 Кодекса).

Обособление земель историко-культурного назначения в самостоятельный вид сделано в интересах размещенных на них объектов культурного наследия народов Российской Федерации. Статья 100 Кодекса имеет целью установление особенностей правового режима особо ценных природных объектов (типичных и редких ландшафтов, сообществ растительных и животных организмов и др.).

Категория особо ценных земель имеет место в составе земель сельскохозяйственного назначения. К их числу п. 4 ст. 79 Кодекса относит особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные земли опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень.

Обязанности по сохранению особо ценных земель Кодекс возлагает на собственников таких участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов.

Природные объекты и комплексы, объявленные памятниками природы, полностью изымаются из хозяйственного использования. Закон запрещает хозяйственную и иную деятельность, оказывающую негативное воздействие на окружающую среду и ведущую к деградации и (или) уничтожению природных объектов, имеющих особое природоохранительное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и находящихся под особой охраной (п. 2 ст. 59 ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды»).

### **Контрольные вопросы:**

1. Общая характеристика земель особо охраняемых территорий.
2. Земли особо охраняемых природных территорий. Состав и назначение земель особо охраняемых природных территорий. Понятие и назначение лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Понятие и назначение территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации. Запреты и ограничения, связанные с использованием земель особо охраняемых природных территорий.
3. Земли природоохранного назначения. Состав и назначение земель природоохранного назначения. Запреты и ограничения, связанные с использованием земель природоохранного назначения.
4. Земли рекреационного назначения. Состав и назначение земель рекреационного назначения. Особенности использования земель рекреационного назначения.
5. Земли историко-культурного назначения. Состав и назначение земель историко-культурного назначения. Запреты и ограничения, связанные с использованием земель историко-культурного назначения. Понятие и назначение зона охраны объекта культурного наследия.
6. Особо ценные земли. Состав и назначение особо ценных земель.

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

1. Особенности государственного управления лесным фондом.
1. Понятие, общая характеристика правового режима лесного фонда.

### **1.**

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

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

Согласно ст. 5 ЛК РФ лесное законодательство Российской Федерации регулирует отношения в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, как входящих, так и не входящих в лесной фонд, а также земель лесного фонда, не покрытых лесной растительностью (лесные отношения). Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации.

Лесное законодательство состоит из Лесного кодекса РФ № 200 – ФЗ от 4 декабря 2006 года (вступил в силу с 1.01.2007г.), других ФЗ и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Лесное законодательство регулирует лесные отношения. Имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков и лесных насаждений, регулируются гражданским законодательством, а также Земельным кодексом РФ, если иное не установлено ЛК РФ, другими федеральными законами.

Участниками лесных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане и юридические лица.

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе.

Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.

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

## 2.

К лесным землям относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, 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 земли), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями, и другие неудобные для использования земли).

Лесоустройство включает в себя систему мероприятий по обеспечению рационального использования лесного фонда, повышению эффективности ведения лесного хозяйства и осуществлению единой научно-технической политики в лесном хозяйстве (ст. 72 ЛК РФ). ЛК РФ определяет перечень конкретных мероприятий, осуществляемых при лесоустройстве (ст. 72), требования к лесоустроительным проектам (ст. 73), систему проведения лесоустройства (ст. 74). Материалы лесоустройства позволяют отграничить земли лесного фонда от земель иных категорий и получить таким образом сведения, необходимые для занесения в государственный земельный кадастр (см. ст. 70 Кодекса и комментарий к ней).

Императивная норма п. 3 статьи 101 ЗК в качестве общего правила запрещает изъятие земель, занятых лесами первой группы, для государственных или муниципальных нужд. Исключение из этого правила составляют только два случая, указанные в подп. 1 и 2 п. 1 ст. 49 Кодекса. Такое изъятие возможно, если оно необходимо для:

- 1) выполнения международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещения следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и

связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы РФ; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (см. также комментарий к п. 1 ст. 49 Кодекса).

Напомним, что согласно ст. 56 ЛК РФ к лесам первой группы относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных, иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с экономическим, экологическим и социальным назначением лесного фонда, его местоположением и выполняемыми им функциями производится разделение лесного фонда по группам лесов (первой, второй и третьей группы) и разграничение лесов первой группы по степени защитности.

К лесам **первой группы** относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий (ст. 56 ЛК РФ). Леса первой группы разделяются на следующие категории защитности: запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов; запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб; противоэрозийные леса; защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального и регионального значения; государственные защитные лесные полосы; леса зеленых зон поселений и хозяйственных объектов; леса первого и второго поясов санитарной охраны источников водоснабжения; леса округов санитарной охраны курортов и др. В лесах первой группы полностью запрещена промышленная рубка, разрешается лишь рубка ухода и санитарная рубка.

К лесам **второй группы** относятся леса в регионах с высокой плотностью населения и развитой сетью наземных транспортных путей; выполняющие водоохраные, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные функции, имеющие ограниченное эксплуатационное значение; леса в регионах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения которых требуется ограничение режима

лесопользования. В этих лесах разрешается промышленная рубка, но в ограниченных размерах.

К лесам **третьей группы** относятся леса многолесных регионов, имеющие преимущественно эксплуатационное значение и предназначенные для непрерывного удовлетворения потребностей народного хозяйства в древесине без ущерба для защитных свойств этих лесов (Север, Сибирь, Дальний Восток и др.). Они подразделяются на основные и резервные, т. е. не вовлеченные в эксплуатацию вследствие их труднодо-ступности и других причин.

Классификация лесов (отнесение лесов к группам и категориям защитности) осуществляется одновременно с определением границ занятых ими земель. Законодательством предусматривается возможность перевода лесных земель в нелесные в двух случаях: 1) в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом и (или) изъятием земель лесного фонда (ст. 63 ЛК РФ); 2) в целях, связанных с ведением лесного хозяйства и пользования лесным фондом (ст. 64 ЛК РФ). В первом случае использование земель носит многоцелевой характер, поскольку связано с объектами, не входящими в состав лесного фонда (ведение сельского хозяйства; строительство объектов, линейных сооружений, расширение границ поселений и др.). При этом перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда осуществляются: в лесах первой группы — правительством РФ по представлению органа государственной власти субъекта Российской Федерации, согласованному с Министерством природных ресурсов Российской Федерации (Минприроды России). В лесах второй и третьей групп — органом государственной власти субъекта РФ по представлению соответствующего территориального органа Минприроды России.

Во втором случае перевод лесных в нелесные земли для использования их в целях, связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, осуществляется соответствующим лесхозом с разрешения территориального органа Минприроды России в субъекте Российской Федерации. В решении территориального органа Минприроды о переводе лесных земель в нелесные для использования их в перечисленных целях указываются место нахождения участка лесного фонда, его площадь, цель и срок, на который осуществляется перевод, перечень разрешенных к выполнению работ на данном участке (строительство лесовозных дорог, строений и сооружений, пунктов хранения древесины и др.), мероприятия по рекультивации этого участка после истечения срока перевода. Правовой режим использования лесов можно подразделить на общий, обязательный для любой группы и категории защитности лесов и особый, обусловленный характером использования лесов и земель, на которых расположены данные леса. Так,

Лесной кодекс устанавливает принципы государственного управления в области использования, воспроизводства, охраны и защиты лесов; ст. ст. 82 и 83 Кодекса определяют общие права и обязанности лесопользователей; ст. 61 определяет порядок установления возрастов рубок, а ст. 62 — расчетную лесосеку и порядок ее утверждения. В этих статьях определяются способы и виды рубок в зависимости от групп лесов по каждому пользователю лесного фонда, то есть они предусматривают специальные правила, обусловленные видом лесопользования, — рубкой лесов.

ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» устанавливает особенности перевода земель лесного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

Перевод земель лесного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается:

если изменение их целевого назначения предусмотрено лесоустроительной документацией или документами территориального планирования и документацией по планировке территории для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения, объектов культурно-бытового, жилищно-коммунального, социального назначения, дорог и других линейных объектов;

в связи с установлением или изменением черты поселений.

В иных случаях, помимо указанных, перевод земель лесного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и осуществляется в соответствии с лесоустроительной документацией в связи с:

невозможностью их дальнейшего использования по целевому назначению;

прекращением нужд лесного хозяйства;

необходимостью обеспечения обороны страны и безопасности государства, нужд сельского хозяйства, энергетики, добычей полезных ископаемых (за исключением общераспространенных), содержанием объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется также в соответствии правилами, установленными Правительством РФ. В частности, Правительством РФ были утверждены Положение о переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, Положение о составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных

(других) категорий, Правила расчета и взимания платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и за перевод земель лесного фонда в земли иных (других) категорий.

ЗК допускает возможность временного (на срок до пяти лет) использования нелесных земель в целях сельскохозяйственного производства на основе договора аренды. Порядок проведения в лесном фонде работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования, установлен в ст. 66 ЛК РФ.

Помимо Земельного Кодекса, отношения по использованию и охране земель лесного фонда регулируются ЛК РФ и другими актами лесного законодательства. Например, ЛК РФ содержит разд. III «Государственное управление в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов» (ст. ст. 46 - 78); разд. IV «Использование, охрана, защита и воспроизводство лесов, как входящих, так и не входящих в лесной фонд, а также земель лесного фонда, не покрытых лесной растительностью» (ст. ст. 79 - 102).

При применении правовых норм, регулирующих использование и охрану земель лесного фонда, необходимо учитывать правила, установленные в ст. 3 Земельного Кодекса

#### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие и состав земель лесного фонда (лесные и нелесные земли).
2. Порядок использования и охраны земель лесного фонда. Разграничение лесов 1,2, и 3 категории.
3. Особенности перевода земель лесного фонда в земли других категорий.

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА И ЗАПАСА.**

1. Особенности государственного управления водным фондом.
2. Понятие, общая характеристика правового режима водного фонда.
3. Понятие и общая характеристика правового режима земель запаса.
4. Перевод земель иных категорий в земли запаса.

### **1.**

**К землям водного фонда** относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Водное законодательство состоит из Водного кодекса РФ №74 – ФЗ от 3 июня 2006 года, других федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Водное законодательство регулирует водные отношения.

Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы Водным кодексом РФ.

Водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико–географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на:

- поверхностные водные объекты;
- подземные водные объекты.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются объектами общего пользования, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ.

Участниками водных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, физические лица, юридические лица.

Водные объекты находятся в собственности РФ. Исключение составляют пруды, обводнённые карьеры, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту РФ, муниципальному образованию, физическому, юридическому лицу. Право собственности РФ, субъекта РФ, муниципального образования, физического лица, юридического лица на пруд, обводнённый карьер прекращается одновременно с прекращением права собственности на соответствующий земельный участок, в границах которого расположены такие водные объекты.

Формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах.

## 2.

Согласно статье 102 ЗК к **землям водного фонда** относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Согласно ст. 1 ВК РФ водным фондом является совокупность водных объектов в пределах территории Российской Федерации, включенных или подлежащих включению в государственный водный кадастр.

Нормативные определения водного объекта, водоохранной зоны, водохозяйственного объекта и т.п. содержатся в водном законодательстве Российской Федерации. Так, водный объект - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима (ст. 1 ВК РФ).

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой 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

Водозабор - комплекс сооружений и устройств для забора воды из водных объектов (ст. 1 ВК РФ).

Водохозяйственным объектом признается сооружение, связанное с использованием, восстановлением и охраной водных объектов и их водных ресурсов (ст. 1 ВК РФ).

2. В п. 2 ст. 102 ЗК перечислены цели, для достижения которых могут использоваться земли водного фонда. Главное в целевом использовании данной категории земель - это то, что: а) оно должно служить удовлетворению потребностей населения, а также государственных и муниципальных нужд и б) в процессе использования земель не должны нарушаться установленные требования.

Использование земель водного фонда - эксплуатация земли как природного ресурса, вовлечение земель в хозяйственный оборот, в том числе все виды воздействия на них в процессе хозяйственной и иной деятельности.

Порядок ведения работ на водных объектах и в их водоохраных зонах предусмотрен ст. 108 ВК РФ. Ведение строительных, дноуглубительных, взрывных и иных работ на водных объектах и в их

водоохранных зонах осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда. Порядок использования полезных ископаемых и других ресурсов, извлекаемых при ведении работ на водных объектах, определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Рассмотрим требования, предъявляемые к использованию земельных участков в водоохранных зонах. Земли водоохранных зон рек и водоемов относятся к землям природоохранного назначения, на которых допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

Государственный контроль за соблюдением режима использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности граждан и юридических лиц в водоохранной зоне осуществляется федеральными органами исполнительной власти в пределах их полномочий

Особые требования предусмотрены законодательством при проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, реконструкции, восстановлении, консервации и ликвидации гидротехнических сооружений, представляющих собой плотины, здания гидроэлектростанций, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от

размывов на каналах, а также другие сооружения, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов.

Органы надзора за безопасностью гидротехнических сооружений могут запрещать или ограничивать деятельность физических и юридических лиц, осуществляющих эксплуатацию водохозяйственных объектов либо ведущих хозяйственную или иную деятельность в руслах рек и на прилегающих к ним территориях ниже и выше плотины, если такая деятельность может оказывать неблагоприятное воздействие на безопасность гидротехнических сооружений.

Предупреждение и ликвидация последствий вредного воздействия вод в виде разрушения гидротехнических сооружений осуществляются в соответствии с ВК РФ.

Такой вид деятельности в отношении водных объектов, как их использование для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, является приоритетным. Для многих регионов России обеспечение населения питьевой водой - одна из важнейших проблем, решение которой необходимо для сохранения здоровья, улучшения условий деятельности и повышения уровня жизни населения.

Основным источником питьевого водоснабжения является речной сток, другим - подземные воды. Качество вод поверхностных водных объектов России в большинстве случаев не отвечает нормативным требованиям и оценивается как неудовлетворительное почти для всех видов водопользования. Используемые для водоснабжения населения подземные воды имеют лучшее качество и в основном отвечают требованиям ГОСТа «Вода питьевая».

Использование подземных водных объектов, пригодных для питьевого водоснабжения, для иных целей не допускается, за исключением случаев, предусмотренных ВК РФ (ст. 137 предусмотрена возможность использования таких объектов для промышленности и энергетики).

На территории, где отсутствуют поверхностные водные объекты, которые могут быть использованы для хозяйственных и других целей, и имеются достаточные запасы подземных вод, пригодных для питьевого водоснабжения, органы исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда и с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной недр могут в исключительных случаях разрешать использование этих вод для целей, не связанных с питьевым и хозяйственно-бытовым водоснабжением.

Порядок использования водных объектов для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения регулируется водным законодательством Российской Федерации.

При установлении на водных объектах зон санитарной охраны источников централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения минимальные размеры водоохраных зон и режим хозяйственной деятельности в них определяются санитарными правилами и нормами.

Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Определение границ зон санитарной охраны и разработка комплекса необходимых организационных, технических, гигиенических и противоэпидемических мероприятий находятся в зависимости от вида источников водоснабжения (подземных или поверхностных), проектируемых или используемых для питьевого водоснабжения, от степени их естественной защищенности и возможного микробного или химического загрязнения

Как уже было отмечено, в регулировании отношений, возникающих в связи с использованием и охраной земель водного фонда, приоритетное значение имеют нормы Кодекса. Водному законодательству отводится роль, связанная с восполнением пробелов в земельном законодательстве, регулирующем указанные отношения. Дело в том, что водное законодательство Российской Федерации регулирует отношения в области использования и охраны водных объектов (водные отношения). Отношения по поводу земель, возникающие при использовании и охране водных объектов, регулируются водным законодательством в той мере, в какой это необходимо для рационального использования и охраны водных объектов. Отношения по поводу обособленных водных объектов (замкнутых водоемов) регулируются водным законодательством в той мере, в какой данные отношения не урегулированы гражданским и земельным законодательством.

Водное законодательство Российской Федерации состоит из ВК РФ и принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Федерации.

### 3.

**К землям запаса** относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

В соответствии со статьёй 103 ЗК к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьёй 80 Земельного Кодекса.

Прежде ЗК 1991 г. к землям запаса относил все земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду. Имелись в виду земли, не предоставленные в правообладание гражданам и юридическим лицам, поскольку они в действительности имели собственника в лице российского государства.

Комментируемая статья к землям запаса относит земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого по правилам ст. 80 Кодекса.

Уточненное понятие дает основание подразделять земли запаса прежде всего на государственные и муниципальные. Государственные земли запаса, в свою очередь, можно и нужно подразделять на земли федерального запаса и земли запаса субъектов Федерации. Такое подразделение объясняется фактом реального существования земель запаса на территориях, находящихся в ведении Российской Федерации, субъектов Федерации и даже на поселенческих территориях, отнесенных к ведению муниципальных образований.

Понятие земель запаса, сформулированное в ст. 103 Кодекса, содержит двусмысленную оговорку: «за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии со статьёй 80 настоящего Кодекса». И становится не вполне ясно, откуда исключается фонд перераспределения - из земель запаса или из земель, не предоставленных гражданам и юридическим лицам.

Согласно ст. 80 Кодекса фонд перераспределения земель формируется из земель сельскохозяйственного назначения, поступивших в этот фонд:

при добровольном отказе от земельного участка;

если нет наследников на земельный участок;

при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных законом.

Регулирование фонда перераспределения в самостоятельной статье Кодекса и исчерпывающий перечень оснований для его формирования только из земель сельскохозяйственного назначения свидетельствуют о самостоятельности фонда перераспределения земель как правовой категории, которую не следует отождествлять с землями запаса. Этот фонд имеет автономный правовой режим, определяющий, в частности, правила его использования.

В отличие от фонда перераспределения, который может использоваться только для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (ст. 78 Кодекса), использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Значительное количество земель запаса сосредоточено в отдаленных, мало освоенных районах Российской Федерации (на Дальнем Востоке, в Сибири и др.). Кроме того, земли запаса имеются также во всех районах европейской части России. Для использования они могут переводиться во все предусмотренные земельным законодательством категории в целях развития разных отраслей экономики и предоставляться гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Как правило, земли запаса - это территории земельной поверхности, в силу каких-либо обстоятельств не используемые в хозяйственной деятельности. Нахождение в запасе - это «время ожидания своего часа», которое наступит, когда обществу для его многоцелевых нужд станут необходимы свободные земли. Территориальное размещение земель запаса является переменной категорией. Площадь земель запаса в силу различных оснований периодически уменьшается либо иногда возрастает.

Будучи временно невостребованными для хозяйственной деятельности либо гражданского оборота, земли запаса не могут считаться ничейными, бросовыми либо бесхозяйными. У них имеется собственник - российское государство в целом либо отдельный субъект Федерации или муниципальное образование. Это означает, что данные земли граждане и юридические лица не могут занимать без надлежащих правовых оснований, то есть самоуправно.

Между тем на практике земли запаса нередко используются временно, случайными пользователями, например гражданами, проживающими на соответствующей территории. Местные органы обычно мирятся с этим, поскольку земельные участки не используются под капитальные сооружения. Огороды же, которые на них традиционно располагаются, не создают у местных органов каких-либо хозяйственных проблем. Если земельный участок потребуется для государственных или муниципальных нужд, то он занимает без возмещения затрат нелегальным пользователям.

Фактическое занятие и использование земель по законодательству признается административным правонарушением и не может рассматриваться как основание для правообладания земельным участком. Нарушители, помимо привлечения к установленным видам юридической ответственности, не приобретают право на возмещение затрат,

произведенных в результате самовольного использования земель запаса (п. 2 ст. 76 Кодекса).

Земли запаса, являясь государственной или муниципальной собственностью, подлежат государственному земельному учету. Сведения о них заносятся в кадастровую документацию. С заявлением об их учете должны обращаться в государственные или муниципальные органы, в ведении которых находятся названные земли.

При таком обращении необходимо учитывать предписания ФЗ от 17.07.2001 «О разграничении государственной собственности на землю». Он предусматривает, что земли запаса могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности.

Основанием внесения земельных участков в перечень участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности, является включение земельных участков в состав земель запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации (ст. 3).

Земельные участки в составе земель запаса муниципальных образований, если на этих землях располагается недвижимое имущество, находившееся в собственности субъекта Федерации, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъекта Федерации Закон признает собственностью субъекта Российской Федерации.

Земельные участки земель запаса могут быть муниципальной собственностью. В их число включаются земли запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в государственной собственности.

Не могут считаться землями запаса участки, собственники или законные пользователи которых оставили их без надзора и использования, продолжая являться законными правообладателями по земельно-кадастровой документации. Лишь после того, как в названную документацию будут внесены соответствующие изменения об отказе от земельного участка, они могут быть зачислены в состав земель запаса.

ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в ст. 13 предписывает: «Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном

порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию».

Земли запаса, как временно не используемые для хозяйственной деятельности участка, по этому признаку сходны с землями, исключенными из хозяйственного оборота в целях их консервации. Но этим их сходство исчерпывается.

Консервация применяется к землям, подвергшимся негативным (вредным) воздействиям, в результате которых происходит деградация земель и ухудшение экологической обстановки, а также загрязненных земель, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека.

На основании принятого решения о консервации земель разрабатывается проект землеустройства, в котором определяются сроки консервации земель, мероприятия по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий, очередность их проведения и стоимость, а также предложения по использованию земель после завершения названных мероприятий.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие и состав земель водного фонда.
2. Порядок использования и охраны земель водного фонда.
3. Резервирование земель для строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов.
4. Особенности перевода земель лесного фонда в земли других категорий.
5. Понятие и состав земель запаса.
6. Понятие и назначение земель запаса как самостоятельной категории земель.
7. Обстоятельства, способствующие переводу земель иных категорий в земли запаса.
8. Условия введения земель запаса в хозяйственный оборот

## ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ.

1. Понятие государственного учёта земель
1. Содержание государственного учёта земель
2. Значение государственного учёта земель

### 1.

**Государственный учет земель** - система подготовки, отработки и утверждения в установленном порядке сведений о количестве, качестве и мелиоративном состоянии земель, их распределение по категориям, землепользователям и угодьям.

Учет земель по хозяйственному состоянию означает, что право пользования землей неразрывно должно унизываться с её экономическим целесообразным использованием в соответствии с наличием той или иной части земельного фонда.

Земля учитывается:

1. Как место размещения жилых построек, объектов промышленности, сельского, водного и лесного хозяйства, предприятий транспорта и связи, объектов культуры и здравоохранения, спорта и отдыха и т.д. В этом виде она во всех случаях учитывается как пространственным базис и характеризуется местоположением. Поэтому для правильной организации производства следует иметь сведения о пространственном положении представленных в собственность или пользование земель;

2. По размерам территории, земельных массивов, земельных участков и отдельных угодий. В этом случае она характеризуется площадью как видов и подвидов угодий, так и отдельных территорий в, целом, чтобы разместить предприятие, необходимо иметь сведения о площади земельного участка, которые предоставляются для этих целей;

3. Как производительная сила в сельском и лесном хозяйстве, как главное средство производства, что обуславливает необходимость в получении специальных сведений об использовании, количественном и качественном состоянии земель. Это относится, прежде всего, к составу и качественной характеристике сельскохозяйственных угодий.

Земельный учет как государственное мероприятие решает общегосударственные задачи рационального использования и охраны земельных ресурсов. В этом случае государство определяет задачи, содержание и порядок ведения земельного учета. Она устанавливает:

1. Содержание земельно-учетной информации и методы её получения.
2. Формы и содержание учетной и отчетной документации.

3. Сроки предоставления отчетности.

4. Органы и лица, осуществляющие земельный учет.

5. Порядок контроля за ведение земельного учета Земельный учет ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость и сводимости данных.

Условия правильной постановки земельного учета:

1. Своевременность и непрерывность его ведения;

2. Необходимость систематического учета количественных и качественных изменений в состоянии земель;

3. Согласованность по времени получение и записей соответствующих учетных сведений ясность и доступность данных земельного участка;

4. Сопоставимость земельно-учетной и земельно-кадастровой документации.

## 2.

В зависимости от задач, содержание, специфики работ, требований и принципов земельный учет, как и в целом, получение кадастровой информации, подразделяются на первичный (основной) и текущий (последующий), которые тесно взаимосвязаны между собой и предоставляют определенную систему единого процесса земельного учета.

**Первичный земельный учет** включает:

1. Получение, отработку, систематизацию и анализ всех имеющихся по учитываемой территории планово-картографических материалов;

2. Проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и планово-картографических материалов;

3. Определение количественного и качественного состояния, распределение и использования земель всей учитываемой территории;

4. Изготовление специальных земельно-учетных электронно-плановых материалов с отражением конкретного состояния;

5. Внесение первичных данных в земельно-учетные текстовые документации;

6. Определение состава и распределения земельного фонда по наблюдению земель, землевладельцам и землепользователям, угодьям и их качественному состоянию, по административным единицам и отраслям народного хозяйства.

В задачи первичного учета входят:

1. Выявление и запись сведений о происшедших изменениях, распределении, количестве и качестве земель;

2. Нахождение ошибок, допущенных при первичном учете, и внесение соответствующих поправок:

3. Определение правомерности и законности происшедших изменений.

Отличием содержания текущего учета является то, что при этом используется, материалы основного учета и измеряются территории, где произошли изменения в состоянии и использование земель.

Между первичным и текущем учетом существует связь, которая выражается в том, что первичный создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия, а второй (**текущий**), обновляя, исправляя и дополняя данные первого, систематически поддерживает сведения о земле на уровне современности.

#### **Количественный учет земель**

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда, категорий земель, территорий административных единиц, землепользований и землевладений, но и получают сведения о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий. Важным является то, что учет земель ведется по фактическим размерам и состоянию земельных угодий на доброкачественных планово-картографических данных, выявленных электронно-картографических материалах и текущих данных, выявленных электронно-графическим способом и в соответствии с действующей классификацией земель. Наиболее детальному учету подлежат земли с различной формой собственности, сельскохозяйственные и лесохозяйственные угодья.

Все земли земельного фонда подразделяются на типы, виды и подвиды угодий.

#### **Качественный учет**

Важнейшей и сложной проблемой при учете земель является определение и фиксация качества земли как природного ресурса и как средства производства, что обуславливает необходимость классификации, основанной на соответствующих научных принципах. Все земли характеризуются прежде всего по почвам, которые наиболее полно выражают сущность земли. Почвы различаются в первую очередь по происхождению и развитию.

Поэтому при учете земель применяется определенная группировка почв и классификация земель.

### **3.**

Учетная функция является базовой для остальных функций государственно-правового регулирования земельных отношений, поскольку от точности знаний о наличии и состоянии земельного фонда зависит эффективность планирования, распределения и перераспределения земель, контроля и охраны, их правильного

использования. В силу этого учет должен быть объективным, а последнее достигается соблюдением следующих правил:

а) всеобщностью учета, согласно которой, например, земельно-кадастровому учету подлежат все земли, независимо от их категорий (п. 3 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра); объектом мониторинга являются все земли, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования (п. 3 Положения о мониторинге земель);

б) системностью учета, предполагающей целостность множественных подходов в учете земель. Например, мониторинг земель как система учета включает в себя подсистемы, соответствующие категориям земель (мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, мониторинг земель населенных пунктов и т. п.); в зависимости от сроков и проведения выделяется базовый, периодический и оперативный; в процессе ведения государственного земельного кадастра выявляется совокупность сведений о правовом режиме, целевом назначении, количестве, качественном состоянии и оценке земель (п. 12 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра);

в) эффективностью учета, предполагающей, например, при ведении государственного земельного кадастра применять современные технические средства, компьютерные системы и методы получения, обработки, хранения и предоставления земельно-кадастровой документации (п. 5 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра);

г) достоверностью учета, при нарушении которой могут быть значительные просчеты в государственном регулировании земельных отношений, а поэтому ответственность за достоверность сведений земельно-кадастровой документации несут руководители органов, на которые возложено ведение государственного земельного кадастра (п. 12 указанного Положения);

д) непрерывностью учета, обусловленной естественной изменчивостью состояния земли в зависимости от естественных и антропогенных факторов, что требует постоянного обновления информации об этом объекте. Поэтому содержание мониторинга земель составляет систематические наблюдения (съемки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявление изменений и их оценка (п. 9 Положения о мониторинге). В земельно-кадастровом учете выделяется такая функция, как текущий учет земель, осуществляемый в целях уточнения и обновления первичных кадастровых данных, в ходе которого выявляются и регистрируются изменения, происходящие в составе земель, их качественном состоянии и использовании (п. 10 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра);

е) единством методики учета на всей территории РФ. По мониторингу земель составляется федеральная программа мониторинга земель на соответствующий период, ежегодно (не позднее 1 сентября) уточняемая с учетом поступающих предложений (п. 18 Положения о мониторинге земель). Государственный земельный кадастр ведется по единой для РФ методике в тесной взаимосвязи и с соблюдением принципов совместимости с территориальным, лесным, водным кадастрами и кадастрами других видов природных ресурсов (п. 3 Положения о порядке ведения земельного кадастра);

ж) гарантированностью обеспечения учета. Так, техническое обеспечение мониторинга земель осуществляется автоматизированной системой, имеющей пункты сбора, обработки и хранения информации в местных органах Госкомзема (п. 14 Положения о мониторинге земель). Финансирование программ по мониторингу земель осуществляется из средств бюджета (п. 23 указанного Положения). Государственный земельный кадастр ведется за счет республиканского бюджета, что составляет финансовые и материальные предпосылки гарантированности обеспечения учета земель и их состояния;

з) возможностью и гарантированностью внедрения полученных данных учета в практику использования земель, поскольку без наличия этого правового механизма бесполезной оказывается и вся учетная функция. Данные государственного земельного кадастра, согласно п. 6 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра, подлежат обязательному применению при планировании использования и охраны земель, их изъятии, оценке хозяйственной деятельности землепользователей и т.п. Пункт 22 Положения о мониторинге земель предоставляет право гражданам и организациям в установленном порядке пользоваться данными мониторинга, и воспрепятствование осуществлению изложенных правил является нарушением земельного законодательства со всеми вытекающими из этого последствиями.

Помимо установленного законом правового механизма учета земель и их состояния, учетная информация формируется в сводном документе — докладе о состоянии и использовании земель, который Госкомзем ежегодно, не Позднее 30 апреля, представляет в Правительство РФ (п. 18 Положения о порядке ведения земельного кадастра, п. 21 Положения о мониторинге земель).

Система учета земель совершенствуется по мере развития землеучетного дела. Так, по мере повышения уровня учета классификационные единицы учета укрупняются (п. 9 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра).

Земельный учет отличается от планирования и прогнозирования тем, что в нем не учитываются возможные изменения в состоянии земель.

Например, недопустимо составлять земельно-учетную документацию по изменениям, происходящим в тех или иных земельных угодьях, поскольку учет количества и качества земель ведется только по их фактическому состоянию и использованию, и все изменения фиксируются после того, как они произошли в натуре (п. 9 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра).

Объективный учет способствует проведению так необходимого для РФ земельного кадастра.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Общая характеристика государственного учёта земель.
2. Содержание государственного учёта земель (качественный, количественный).
3. Значение государственного учёта земель.

## **КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ И ИХ ОХРАНОЙ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ.**

1. Контроль за использованием земель и их охраной.
2. Понятие ответственности за земельные правонарушения. Виды юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.

### **1.**

В соответствии с действующим законодательством видами земельного контроля являются: государственный, муниципальный, общественный, производственный.

Государственный земельный контроль осуществляется специально уполномоченными органами. Существует Положение о государственном земельном контроле, утверждённое постановлением Правительства РФ от 19.11.2002 №833. Основные направления государственного земельного контроля заключаются в контроле за соблюдением гражданского и земельного законодательства, требований по охране и использованию земель. Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в установленном порядке, на основании предписания руководителя органа, осуществляющего государственный земельный контроль, с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан. Плановые проверки в отношении каждого земельного участка проводятся не чаще одного раза в два года.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями, гражданами за соблюдением порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Согласно ст.73 ЗК РФ производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе хозяйственной деятельности на земельном участке. Лица, которые ведут хозяйственную деятельность на земельном участке, независимо от того, на каком титуле они им обладают, обязаны осуществлять производственный контроль. Требование об организации производственного контроля не касается граждан, использующих земельные участки для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, садоводства и т.п. Это требование не адресовано и юридическим лицам, не осуществляющим производственной деятельности. Главная задача производственного земельного контроля - проверка соблюдения всех предусмотренных законодательством требований, касающихся обеспечения рационального использования и охраны земель.

## 2.

**Ответственность** в правовом смысле предполагает обязательное наличие неблагоприятных последствий юридического характера для лица, нарушившего общеобязательные правила поведения.

Понятие **«ответственность»** (от слова «отвечать») может рассматриваться как в правовом, так и в неправовом смысле.

Ответственность в правовом смысле предполагает обязательное наличие неблагоприятных последствий юридического характера для лица, нарушившего общеобязательные правила поведения. Например, если гражданин использует земельный участок, предоставленный ему для огородничества, под строительство жилого помещения, то за это наступает ответственность в виде прекращения права пользования участком.

Ответственность в неправовом смысле лишена юридических мер воздействия и обычно носит характер морального внушения лицу, совершившему противоречащий нравственным ценностям проступок. Это лицо подвергается осуждению со стороны окружающих людей, хотя оно и не нарушило закон. Например, строительство увеселительного заведения на месте кладбища жертв репрессий даже с разрешения уполномоченных на то государственных органов является аморальным.

Любому виду юридической ответственности присущи следующие признаки.

1. Юридическая ответственность представляет собой охранительную функцию государства, а поэтому критерием ее формирования служит степень общественной опасности того или иного нарушения.

Юридическая ответственность не самоцель; она предназначена не только для наказания за совершенное правонарушение, но и для его

предупреждения в будущем, т. е. направлена на исправление и перевоспитание нарушителей.

Юридическая ответственность призвана воздействовать, прежде всего, на сознание нарушителей, поскольку безмотивного правонарушения не бывает и прежде чем быть объективно совершенным, оно формируется в мозгу правонарушителя.

Юридическая ответственность действительна только тогда, когда она применена своевременно.

Юридическая ответственность является всеобъемлющим институтом права; она обеспечивает исполнение практически всех правовых норм, поскольку обязательным элементом любой правовой нормы является санкция — мера воздействия за совершенное нарушение, несоблюдение или ненадлежащее соблюдение требования закона.

Юридическая ответственность наступает за конкретное нарушение закона. Юридическая ответственность обязательно наступает за правонарушение, которое доказано. Юридическая ответственность применяется с соблюдением установленной законом процедуры. Лицо считается привлеченным к юридической ответственности и наказанным лишь в определенный ограниченный промежуток времени.

10. Юридическая ответственность может не применяться за нарушения земельного законодательства, если потребность в ней отпала, и лицо либо может быть исправлено без применения наказания, либо наказание, понесенное данным лицом, оказалось достаточным для его исправления.

Юридическая ответственность за нарушения земельного законодательства имеет ряд специфических признаков.

Нарушения, за которые применяется данный вид ответственности, всегда связаны с землей. Например, строительство объектов, отрицательно влияющих на состояние земель.

Связь с землей имеет различные формы. Например, потрава посевов, непринятие мер по борьбе с сорняками, нарушение правил по борьбе с карантинными вредителями, болезнями растений и сорняками, самовольное сенокошение и пастьба скота на землях гослесфонда и др.

Нарушения только тогда можно считать земельно-правовыми, когда связь с землей является непосредственной и др.

Юридическую ответственность можно подразделить на традиционную и специальную.

Ответственность за нарушения в отношении земли может быть юридической и неюридической (моральной).

**Традиционных видов ответственности** за нарушения земельного законодательства четыре: дисциплинарная, административная, уголовная и имущественная (материальная).

**Дисциплинарная ответственность.** Статья 75 ЗК РФ 2001 г. предусматривает дисциплинарную ответственность за земельные правонарушения.

В ст. 3.2 и 3.3 КоАП РФ сказано, что «за нарушения трудовой дисциплины администрация предприятия, учреждения, организации применяет следующие дисциплинарные взыскания: предупреждение, административный штраф, административный арест, дисквалификация и др.».

В законодательстве отсутствует исчерпывающий перечень дисциплинарных земельно-правовых проступков, так как он решается в каждом случае конкретно. Однако часто встречающимися на практике дисциплинарными земельными проступками являются: непринятие эффективных мер по борьбе с сорняками сельскохозяйственных культур, водной и ветровой эрозией, нарушение правил использования мелиоративных сооружений и агротехнических правил, а также хранения и использования химических удобрений, стимуляторов роста растений, ядохимикатов, которые привели к ухудшению плодородия земель.

Необходимо отметить ряд особенностей, которые присущи дисциплинарной ответственности:

- субъектом данного вида ответственности может выступать только временный или постоянный работник предприятия, организации, учреждения. Например, нельзя применять дисциплинарные взыскания за нерациональное использование огородов к гражданам, поскольку они не являются работниками хозяйства;
- дисциплинарные взыскания могут применяться за нарушения земельного законодательства только к тем работникам, в чьи трудовые функции входит соблюдение земельно-правовых норм;
- закон не устанавливает составов дисциплинарных проступков, как это имеет место в отношении административно-правовых нарушений и преступлений;
- в отличие от иных видов ответственности, дисциплинарные наказания применяются только за те нарушения, которые произошли в период рабочего времени;
- при применении дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения закон не требует жесткой процессуальной процедуры расследования нарушений и применения наказаний;
- применять дисциплинарную ответственность вправе только администрация предприятия; администрации подразделений не дано такого права, за исключением случаев, определенных законом.

**Административная ответственность** (ст. 74 ЗК)

Действующее сейчас законодательство предусматривает привлечение к административной ответственности не только граждан и должностных лиц, но и юридических лиц.

Размеры денежных штрафов, которые налагаются на виновных за совершение земельных правонарушений, в связи с происходящей в России ежемесячной инфляцией, устанавливаются в кратном отношении к минимальной оплате труда, действующей в Российской Федерации на момент совершения правонарушения.

Административная ответственность за земельные правонарушения характеризуется следующим:

субъектами этого вида ответственности могут быть любые лица, которые в соответствии с законом признаны виновными в совершении административно-земельного проступка (ст. 2.2—2.4 КоАП РФ). При этом закон подходит дифференцированно к должностным лицам, устанавливая для них повышенную ответственность по сравнению с обычными гражданами (ст. 2.4 КоАП РФ);

административные наказания применяются только теми должностными лицами и государственными органами, которые оговорены в законе. Применение уполномоченными на то органами и должностными лицами мер административного воздействия производится в пределах их компетенции, в точном соответствии с законодательством.

**Уголовная ответственность.** Помимо административной, дисциплинарной, материальной и гражданско-правовой к нарушителям земельного законодательства может применяться уголовная ответственность. Можно выделить следующие ее основные признаки.

ограниченность оснований ее возникновения. Основанием уголовной ответственности является совершение деяния, содержащего все признаки состава преступления, предусмотренного Уголовным кодексом (ст. 8 УК РФ). Следовательно, уголовно наказуемые земельные преступления нарушают одновременно как нормы земельного, так и уголовного права;

особый порядок возложения (уголовная ответственность может быть возложена на лицо лишь обвинительным приговором суда, вынесенным с соблюдением закрепленных в УПК РФ требований),

уголовная ответственность носит исключительно личный характер. К ней не могут привлекаться юридические лица, однако уголовному праву известен институт соучастия (умышленное совместное участие двух или более лиц в совершении умышленного преступления — ст. 32 УК РФ). Уголовное право выполняет исключительно охранительную функцию, его основная задача — охрана общественных отношений, перечисленных в ст. 2 УК РФ, в том числе и земельных.

**Имущественная (материальная) ответственность за нарушения земельного законодательства.** Она подразделяется на гражданско-

правовую, установленную ГК РФ, и материальную, установленную ТК РФ, уставами конкретных предприятий и т. п.

Во всех случаях применения имущественной ответственности за нарушения земельного законодательства должны быть в наличии три условия:

- наличие причиненного ущерба, подлежащего возмещению,
- имущественная ответственность наступает за причинение не всякого ущерба, а лишь такого, который возник в результате противоправного поведения виновных лиц,
- к имущественной ответственности привлекается лишь виновное лицо, действиями которого причинен ущерб. Невинные действия, хотя бы они и были противоправными и влекли за собой ущерб, не подлежат имущественной ответственности.

Суд может уменьшить размер возмещения вреда, причиненного гражданином, в зависимости от его имущественного положения (ст. 1083 ГК РФ); при взыскании ущерба истец может снизить цену иска или отказаться от иска, освободив тем самым ответчика от имущественной ответственности (ст. 34 ГПК РФ); при взыскании ущерба с работника суд вправе снизить размер исковых требований предприятия с учетом не только материального, но и семейного положения.

Специальные виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства предусмотрены особыми нормативными актами.

### **Выводы:**

Дифференциация юридической ответственности за нарушения земельного законодательства на виды обусловлена системой права, степенью общественной опасности, кругом лиц, имеющих право применять наказания, спецификой дел о земельных правонарушениях.

Все виды ответственности за нарушения земельного законодательства можно подразделить на общие и специальные.

К традиционно применяемым — общим видам — относятся дисциплинарная, административная, уголовная, материальная и гражданско-правовая ответственность.

Специальная правовая ответственность обусловлена тем, что земля обладает специфическими чертами, которые не позволяют обеспечить ее правовой режим общими видами юридической ответственности. Кроме того, земля взаимосвязана с другими природными объектами, а потому земельно-правовая ответственность тесно переплетается с видами ответственности, направленными на охрану этих объектов.

Имущественная ответственность за нарушения земельного законодательства в свою очередь подразделяется на общую (гражданско-правовую) и специальную (материальную). Общая предусмотрена

гражданским законодательством, а специальная — трудовым, уставами предприятий и другими нормативными актами.

Материальная ответственность рабочих и служащих, будучи компенсационным правовым институтом, может применяться одновременно и наряду с другими видами юридической ответственности.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Общая характеристика государственного, муниципального, общественного, производственного контроля за использованием земель и их охраной.
2. Понятие земельного правонарушения и юридической ответственности за его совершение.
3. Дисциплинарная ответственность за совершение земельных проступков.
4. Материальная ответственность за совершение земельных правонарушений.
5. Административная ответственность за совершение земельных правонарушений.
6. Уголовная ответственность за преступные посягательства на установленный земельный правовой порядок.
7. Гражданско-правовая ответственность за вред, причиненный земельным участкам.
8. Порядок разрешения земельных споров.
9. Правовые формы защиты нарушенных прав собственников земельных участков и иных правообладателей.

## **МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ. МЕТОДИКА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ.**

1. Методика выполнения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.
2. Методика кадастровой оценки земель поселений.

### **1.**

**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.

**Бонитировка почв** (от латинского слова *bonitas* - доброкачественность) — качественная характеристика почв, выражаемая в оценочных единицах (бонитетах). При бонитировке определяются природные свойства почвы, устойчиво влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур (агрохимические свойства, кислотность, запасы азота, фосфора, калия и т.п.).

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий (Государственная кадастровая оценка земель в субъектах РФ на уровне земельного участка и муниципальных образований) осуществляется для получения по каждому участку сельскохозяйственных земель комплекса оценочных показателей, необходимых для решения в хозяйстве планово-экономических задач, организации рационального использования земель, разработки проектов землеустройства, для обоснования земельного налога и иных целей, установленных законом.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий — совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административно-территориальных образований по состоянию на определённую дату.

Предметом оценки являются:

- плодородие сельскохозяйственных угодий;
- технологические характеристики участков;

- местоположение (удалённость) участков по отношению к пунктам реализации сельскохозяйственных продуктов и баз снабжения материально-техническими ресурсами;

- определение значения кадастровой стоимости участков как средства производства по экономическим показателям.

В качестве показателей оценки выступают:

*Для оценки плодородия:*

- почвенно-экологический бонитет земельных участков исходя из почвенного покрова и наличия факторов, влияющих на урожайность культур (каменистость, эродированность, мелкоконтурность, рельеф, окультуренность, экспозиции склонов, карбонатность, солонцеватость, оглеение и др.);

- рентный доход, обусловленный плодородием почв;

*Для оценки технологических свойств земельных участков:*

- площадь и конфигурация участков, длина гона, удельное сопротивление машин-орудий, уклон, каменистость участка, расстояние полей до хозяйственного центра; интегральный показатель технологических свойств по отношению к оптимальным условиям;

- рентный доход, обусловленный технологическими свойствами объекта кадастровой оценки;

*Для оценки местоположения:*

- расстояние оцениваемых земельных участков до пунктов реализации сельскохозяйственных продуктов и баз снабжения материально-техническими ресурсами и эквивалентное расстояние с учётом качества дорог, объёмов и классов грузов;

- рентный доход, обусловленный местоположением объектов кадастровой оценки до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами.

Для обеспечения сопоставимости результатов государственной кадастровой оценки земель работа выполняется на основе единых методических подходов в два этапа: на уровне субъектов РФ и в субъектах РФ.

*Первый этап* проведён в соответствии с методикой государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ, утверждённой Госкомземом России 11 мая 2000 г. На первом этапе определены базовые оценочные показатели продуктивности и затрат, расчётный рентный доход и кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий в среднем по субъектам РФ.

*Второй этап* выполняется в субъекте РФ, и предусматривает государственную кадастровую оценку сельскохозяйственных угодий путём дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат (проводится первоначально по земельно-оценочным районам),

установленных на 1 этапе работ. В субъектах РФ, где выделены земельно-оценочные районы, дифференциация проводится первоначально по земельно-оценочным районам.

Земельно-оценочный район – часть округа в составе административной области, края, республики с типичными характеристиками, влияющими на специализацию и уровень интенсивности сельского хозяйства.

*Первичными объектами государственной кадастровой оценки* являются сельскохозяйственные угодья: ассоциаций крестьянских хозяйств; колхозов; сельскохозяйственных кооперативов; акционерных обществ; государственных и муниципальных предприятий; подсобных сельскохозяйственных предприятий; сельскохозяйственных научно-исследовательских и учебных заведений и т.д.

Объектом оценки являются сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц.

Предметом оценки является значение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объектов оценки.

Определение интегральных значений показателей объектов кадастровой оценки по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению.

Интегральными показателями являются:

- по плодородию почв – балл бонитета (совокупный почвенный балл);
- по технологическим свойствам – индекс технологических свойств земельных участков;
- по местоположению – эквивалентное расстояние до пунктов реализации продукции и без снабжения материально-техническими ресурсами; внехозяйственная нормативная грузоёмкость на 1 га сельскохозяйственных угодий.

Интегральный показатель плодородия почв – относительная величина совокупного влияния признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом, измеряемая в баллах бонитета.

Интегральный показатель технологических свойств объекта государственной кадастровой оценки – величина индекса технологических свойств земельного участка, определяемого с учётом влияния энергоёмкости, контурности, каменистости, рельефа и других технологических свойств на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.

Интегральный показатель местоположения объекта государственной кадастровой оценки – величина эквивалентного расстояния в километрах до пунктов реализации сельскохозяйственной

продукции и без снабжения материально-техническими ресурсами, рассчитываемая с учётом объёмов и классов грузов и качества дорог.

Бонитировка почв представляет собой сравнительную (бальную) оценку почв их плодородия при сопоставимых агроклиматических условиях и интенсивности земледелия. Результаты бонитировки почв показывают относительную пригодность почв по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур.

При проведении бонитировки почв тщательно анализируется влияние диагностических признаков на урожайность сельскохозяйственных культур (мощность гумусового горизонта и его содержание, механический состав, наличие азота, фосфора, калия, кислотность) и определяются количественные характеристики такого влияния.

Бонитировка проводится по основным устойчивым во времени свойствам почв, коррелирующих со средней многолетней урожайностью культур на этих почвах. Сопоставимость агроклиматических условий и интенсивности земледелия достигается путём природно-сельскохозяйственного зонирования территории с выделением сравнительно однородных по указанным признакам – земельно-оценочных районов.

При бонитировке почв выбирают главные свойства (бонитировочные признаки), которые существенно влияют на урожайность культур. В различных зонах эти признаки могут быть разными, в зависимости от того, как они проявляются в конкретных условиях.

**Бонитировка почв** по их естественным свойствам включает анализ Группы почв, Содержание гумуса, Мощность гумусового слоя, Запасы гумуса в гумусовом слое, Содержание фракций физической глины, Суммы поглощённых оснований).

Для определения балла естественного плодородия рабочих участков по плану земельного массива находят 5 рабочих участков, с помощью которых определяется, на каких угодьях расположены рабочие участки, сколько почвенных групп входит в них, и какие баллы бонитеты соответственно на этих участках.

Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий Оценка производится методом капитализации расчетного рентного дохода.

Дифференциальный рентный доход определяется как разность продуктивности сельскохозяйственных культур и цены производства. Цена производства рассчитывается на основе оценочных затрат на производство сельскохозяйственных культур. Сумма дифференциального

и абсолютного рентного дохода (1% от валовой продукции с 1 га сельхозугодий в среднем по

России) составляет расчетный рентный доход. Производство расчетного рентного дохода на сроки его капитализации (33 года) представляет собой кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий.

Исходной информацией для проведения таких расчетов служат: многолетняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур, сенокосов, продуктивность пастбищ, многолетних насаждений и цены реализации продукции сельского хозяйства в субъекте РФ, оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам в субъекте РФ, структура посевных площадей.

Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ утверждена Госкомземом России 11 мая 2000 г.

Методика используется для оценки сельскохозяйственных угодий в целях налогообложения. Результатом кадастровой оценки являются базовые показатели кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий по субъектам РФ.

## 2.

Данная методика предназначена для определения кадастровой стоимости земель поселений.

Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земельных участков является совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с определенными в границах оцениваемой территории параметрами ценообразующих факторов.

На основе факторного анализа этих параметров - уровня развития транспортной и инженерной инфраструктуры, уровня развития социальной сферы, состояния окружающей среды, архитектурно-художественной и исторической ценности застройки и ландшафта, природно-рекреационного потенциала территории и других - выделяются однородные по общности признаков группы административных районов, группы поселений и кадастровые кварталы на территории городов. Затем на основе рыночных сделок с застроенными и незастроенными земельными участками, гаражами, квартирами определяются аналитические зависимости изменения стоимости земли для различного сочетания ценообразующих факторов с последующим присвоением показателей стоимости земли тем поселениям и кварталам, по которым отсутствует земельный рынок.

Исходной информацией для проведения государственной кадастровой оценки земель поселений являются: рыночные данные о сделках купли-продажи, ставка арендной платы, продаже прав аренды, цене предложений по объектам недвижимости (включая незастроенные земельные участки); сведения об инженерно-транспортной инфраструктуре, объектах социально-бытового обслуживания, состоянии окружающей среды, исторической и архитектурно-эстетической ценности ландшафта, ландшафтной и рекреационной ценности территории.

Методика государственной кадастровой оценки земель поселений утверждена Росземкадастром 18 октября 2000 г.

Эта методика в настоящее время используется для кадастровой оценки земель поселений в целях налогообложения. Результаты кадастровой оценки могут быть также использованы при формировании ставок арендных платежей и цены при продаже земель

#### **Контрольные вопросы:**

1. Ведение государственного кадастра недвижимости. Понятие государственного кадастра недвижимости и виды документов, связанных с его ведением. Соотносимость данных государственного кадастра недвижимости с данными других учетных кадастров и реестров. Открытость доступа к сведениям государственного кадастра недвижимости.

2. Понятие кадастрового деления территории страны на округа, районы и кварталы. Понятие кадастрового номера земельного участка.

3. Методика выполнения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.

4. Методика кадастровой оценки земель поселений.

## СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

### Основная литература

1. Юсупова З. Г. Земельное право: учебное пособие [Электронный ресурс] М., Познание, 2014. 224 с.  
<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=257839&sr=1>
2. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие Кемеровский государственный университет. 2014. 582с.
3. Потапова А.А. Земельное право. Конспект лекций Издатель: Проспект. 2015 <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276986&sr=1>
4. Соболев И.А., Волкова Н.А., Ахмедов Р.М. Земельное право: учебник: 8-е изд., перераб. и доп. Издательство: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016. 383 с.  
[http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=447159&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=447159&sr=1)

### Дополнительная литература

1. Бакиновская О. А., Манкевич И.П. Земельное право. Практикум М., 2011.
2. Голиченков А. К. Земельное право России. Практикум. М., 2007.
3. Исмаилова Э.Ю. Земельное право. Практикум. М., 2008.
4. Пандаков К. Г. Земельное право России. Практикум. М., 2010.
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.

## ОГЛАВЛЕНИЕ:

<b>Введение.....</b>	<b>3</b>
<b>Лекция 1. Понятие и содержание правового режима земель.....</b>	<b>4</b>
<b>Лекция 2. Принципы и источники земельного права.....</b>	<b>10</b>
<b>Лекция 3. Право собственности и иные права на землю.....</b>	<b>19</b>
<b>Лекция 4. Правовое регулирование сделок с землей.....</b>	<b>38</b>
<b>Лекция 5. Основания возникновения и прекращения прав на землю.....</b>	<b>56</b>
<b>Лекция 6. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.....</b>	<b>67</b>
<b>Лекция 7. Правовой режим земель промышленности, энергетики и транспорта.....</b>	<b>81</b>
<b>Лекция 8. Правовой режим земель обороны, безопасности космического обеспечения иного назначения.....</b>	<b>88</b>
<b>Лекция 9. Правовой режим земель населённых пунктов.....</b>	<b>98</b>
<b>Лекция 10. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.....</b>	<b>106</b>
<b>Лекция 11. Правовой режим земель лесного фонда.....</b>	<b>122</b>
<b>Лекция 12. Правовой режим земель водного фонда.....</b>	<b>133</b>
<b>Лекция 13. Правовой режим земель запаса.....</b>	<b>139</b>
<b>Лекция 14. Понятие и содержание государственного учета земель</b>	<b>148</b>
<b>Лекция 15. Контроль за использованием земель и их охраной. Ответственность за земельные правонарушения.....</b>	<b>154</b>
<b>Лекция 16. Методика выполнения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий. Методика кадастровой оценки земель населённых пунктов.....</b>	<b>161</b>
<b>Список рекомендуемой литературы</b>	<b>167</b>