

С.Н. Великанова

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

**Ответы
на экзаменационные
вопросы**

*Издательство
«ЭКЗАМЕН»*

**МОСКВА
2004**

УДК 349.4(087.5)

ББК 67.407я73

В27

Публикуется с разрешения правообладателя:
литературного агентства «Научная книга»

Великанова С.Н.

В27 Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы/ С.Н. Великанова. — М.: Издательство «Экзамен», 2004. — 160 с. (Серия «Студенту на экзамен»)

ISBN 5-94692-999-2

Данное пособие подготовлено в виде кратких ответов на экзаменационные вопросы по курсу «*Земельного права*» и состоит из Общей и Особенной частей.

Пособие написано на основе Земельного кодекса РФ, ряда законов и нормативных актов с учетом последних изменений в законодательстве.

Издание предназначено для студентов высших и средних специальных учебных заведений.

УДК 349.4(087.5)

ББК 67.407я73

ISBN 5-94692-999-2

© Великанова С.Н., 2004

© Издательство «ЭКЗАМЕН», 2004

Содержание

ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1. История развития земельного права.	
Понятие земельного права как отрасли права	7
2. Предмет земельного права. Методы земельного права	8
3. Система земельного права.	
Земельное право как учебная дисциплина и отрасль науки	10
4. Принципы земельного права	
и земельного законодательства	11
5. Разграничение земельной, гражданской,	
административной и иных отраслей права	13
6. Понятие и виды источников земельного права	15
7. Закон как источник земельного права	16
8. Указы президента Российской Федерации	
и подзаконные акты исполнительных органов	
государственной власти как источники земельного права	18
9. Нормативно-правовые акты субъектов	
Российской Федерации, органов местного	
самоуправления как источники земельного права	20
10. Земельно-правовые нормы	21
11. Земельные правоотношения	23
12. Субъекты, объекты земельных правоотношений	24
13. Содержание земельных правоотношений	26
14. Основания возникновения и прекращения	
земельных правоотношений	28
15. Земельная реформа и ее правовое обеспечение	29
16. Виды вещных прав на земельные участки	31
17. Понятие права собственности	
на землю и другие природные ресурсы	32
18. Формы земельной собственности	34
19. Субъекты и объекты земельной собственности	36
20. Государственная собственность на землю	37
21. Частная собственность на земельные участки	39
22. Правовое регулирование сделок с земельными участками	40
23. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков	42
24. Правовое регулирование залога земельных участков	44
25. Правовое регулирование аренды земельных участков	45
26. Право собственности на землю юридического лица	47
27. Право пожизненного наследуемого владения	48
28. Право постоянного (бессрочного) землепользования	50
29. Сервитута на земельные участки	51

30. Полномочия собственников, землевладельцев, землепользователей при использовании земли.....	53
31. Защита и гарантии прав землеобладателей.....	55
32. Основания возникновения прав на землю.....	56
33. Основания прекращения прав на землю.....	58
34. Разрешение земельных споров.....	60
35. Понятие и состав земельного фонда.	
Государственное управление земельным фондом.....	61
36. Правовая охрана земель.	
Контроль за использованием и охраной земель.....	63
37. Органы управления земельным фондом и их функции.....	65
38. Государственный земельный кадастр.....	66
39. Федеральная служба земельного кадастра.....	68
40. Землеустройство: понятие и порядок проведения.....	70
41. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд и временном их изъятии.....	71
42. Рассмотрение ходатайств о предоставлении земельных участков.....	73
43. Нормы предоставления земельных участков.....	75
44. Правовое регулирование и учет использования земель.....	76
45. Мониторинг земель.....	78
46. Правовое регулирование платы за землю	80
47. Оценка земли.....	81
48. Земельный налог.....	83
49. Плата за земли несельскохозяйственного назначения.....	85
50. Плата за земли сельскохозяйственного назначения.....	86
51. Льготы по плате за землю.....	88
52. Нормативная цена земли.....	90
53. Использование средств, полученных в качестве платы за землю.....	91
54. Понятие, состав, виды земельных правонарушений.....	93
55. Ответственность за нарушения земельного законодательства: понятие и виды.....	95
56. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.....	96
57. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.....	98
58. Возмещение убытков, причиненных нарушением земельного законодательства.....	99
59. Ответственность за самовольное занятие земель.....	101

60. Ответственность за порчу земель.....	103
61. Ответственность за уничтожение плодородного слоя почвы...	104
62. Служебные земельные наделы.....	106
63. Состав земель в Российской Федерации.....	108

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ.....110

64. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения (крестьянских хозяйств).....	ПО
65. Субъекты права на земли сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель предприятий, кооперативов, ассоциаций.....	111
66. Права и обязанности субъектов права на земли сельскохозяйственного назначения.....	113
67. Правовой режим земель городов и других населенных пунктов.....	115
68. Права на земли в пределах населенных пунктов (поселений).....	116
69. Пригородные зоны.....	118
70. Правовой режим земель промышленности и иного несельскохозяйственного назначения.....	119
71. Субъекты, объекты и виды прав на земли промышленности и иного несельскохозяйственного назначения.....	121
72. Правовой режим земель энергетики.....	123
73. Правовой режим земель транспорта и виды прав на них.....	124
74. Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения, информатики.....	126
75. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.....	128
76. Правовой режим особо ценных земель.....	129
77. Правовой режим земель закрытого административно-территориального района.....	131
78. Правовой режим земель природно-заповедного фонда.....	132
79. Правовой режим земель курортных и лечебно-оздоровительных, рекреационных зон.....	134
80. Понятие и состав лесного фонда. Правовой режим земель лесного фонда и нелесной растительности.....	136
81. Управление лесным фондом. Организация лесного хозяйства.....	137
82. Право лесопользования, его виды. Права и обязанности лесопользователей.....	139

83. Охрана земель лесного фонда.	
Ответственность за лесонарушения.....	141
84. Понятие и состав водного фонда.	
Правовой режим вод и земель водного фонда.....	142
85. Управление водным фондом.	
Контроль за использованием и охраной вод	
и земель водного фонда.....	144
86. Право водопользования и его виды. Права, обязанности	
водопользователей и пользователей землями водного фонда.....	146
87. Охрана вод и земель водного фонда. Водоохранные зоны.....	148
88. Понятие и состав земель запаса.	
Особенности правового регулирования земель запаса.....	149
89. Выделение земель запаса.....	151
90. Правовой режим земель садоводческих	
и дачных объединений.....	153
91. Правовой режим земель, предоставляемых	
для разработки и использования недр.....	154
92. Правовое регулирование земельных торгов.....	156

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА КАК ОТРАСЛИ ПРАВА

В основу кардинальных изменений отношений земельной собственности легла наиболее популярная среди крестьян аграрная программа партии социалистов-революционеров (эсеров). В соответствии с ней был составлен Крестьянский наказ о земле, а впоследствии приложен к Декрету «О земле».

Эта партия выступала за изъятие земли из частной собственности отдельных групп и лиц и ее передачу в общенародное достояние на следующих принципах: все земли поступают в заведование центральных и местных органов; пользование землей должно быть уравнильно-трудовым; рента должна быть обращена на общественные нужды; земля обращается во всенародное достояние без ее выкупа.

Анализ первых советских законодательных актов свидетельствует о том, что в условиях тех лет национализация земли осуществлялась поэтапно.

Земельное право в качестве самостоятельной отрасли права возникло после Октябрьской революции с первым Декретом ВЦИК «О земле» от 26 октября 1917 г. В то время была проведена национализация всей имеющейся земли, которая привела к выделению самостоятельной совокупности отношений, связанных с земельной собственностью. Тем самым произошло обособление в системе российского права отрасли земельного права.

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, предметом правового регулирования которых являются земельные правоотношения, т. е. общественные отношения по использованию и охране земли как природного ресурса, условия и средства производства. Это регулирование осуществляется в целях организации рационального использования и охраны земли, улучшения и воспроизводства плодородия почв, охраны прав и законных интересов субъектов земельных отношений.

Как отрасль земельное право наиболее удобно рассматривать с трех сторон. С одной стороны, первоначальной формой земельного права является идеология, которая объединяет систему однородных правовых норм. Вторичной формой данного права непосредственно являются сами нормы права. Третья сторона — это земельные правоотношения, итогом которых является применение норм земельного права в реальности.

Правовая идеология объединяет множество земельно-правовых норм в единую систему, которая выглядит как концептуальная государственная политика, направленная на обеспечение рационального использования и охраны земель. Нормы земельного права, обеспечивая правовую основу земельного строя Российской Федерации, организацию рационального использования и охраны земель, закрепляют земельную политику государственных органов в общеобязательных правилах поведения по отношению к земле.

Множество земельно-правовых норм находят свое материальное выражение в реальной действительности в виде земельных правоотношений и их основами являются: государственное управление землей путем контроля за ее использованием и охраной; привлечение к ответственности за нарушение земельного законодательства и причинение вреда земельным ресурсам либо правам на них; стимулирование рационального использования и охраны земель и др.

Земельное право рассматривается как самостоятельная отрасль права в российской правовой системе.

Земельное право как отрасль права:

- исходит из множественности субъектов права собственности на землю и видов прав на земельные участки;
- регулирует поведение субъектов земельных правоотношений;
- устанавливает порядок деятельности государственных органов по организации рационального использования и охраны земель;
- защищает конституционные права и интересы граждан и юридических лиц, связанные с использованием участков во всех сферах жизнедеятельности.

2. ПРЕДМЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. МЕТОДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Предмет правового регулирования земельной отрасли права — волевые общественные отношения, имеющие своим объектом такую категорию, как земля. Земля — это территориальный базис существования и деятельности людей, естественное средство производства. Согласно ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Понятие земли как природного объекта и как природного ресурса состоит в следующем. Компонентами окружающей природной среды являются природные объекты, находящиеся в состоянии естественной взаимосвязи. Природный объект — это естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства.

Природным ресурсом является определенная совокупность запасов природных веществ, природной энергии, которые используются обществом для удовлетворения своих потребностей или признаются в качестве таковых. Как природный ресурс, она выполняет две функции: выступает как средство производства в сельском и лесном хозяйстве и как пространственно-территориальный базис — место размещения зданий, строений и сооружений.

Также право рассматривает землю как недвижимость, объект права собственности и иных имущественных прав.

Для того чтобы земельный участок был признан недвижимостью и тем самым объектом права собственности или иных прав на землю, он должен быть индивидуализирован, должны быть определены его размер, границы и местоположение.

Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

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

Садовым земельным участком признается земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Земельное право как самостоятельная отрасль правовой системы имеет метод правового регулирования земельных правоотношений. В соответствии с общими принципами теории государства и права метод правового регулирования в земельном праве — это соответствующие характеру земельных правоотношений способы и приемы воздействия на участников данных отношений и складывается он из установленных земельно-правовыми нормами прав и обязанностей участников регулируемых отношений и применения к ним мер государственного принуждения при несоблюдении участниками земельно-правовых норм.

В зависимости от содержания земельных правоотношений их правовое регулирование осуществляется либо на основе императивного, либо на основе диспозитивного метода. Императивный метод

правового регулирования — организационное воздействие на участников земельных правоотношений посредством установления обязательных к исполнению предписаний и запретов.

Диспозитивный метод предполагает воздействие на участников земельных правоотношений посредством определения лишь пределов поведения данных участников и предоставления им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в рамках установленных пределов.

3. СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО КАК УЧЕБНАЯ ДИСЦИПЛИНА И ОТРАСЛЬ НАУКИ

В систему отрасли земельного права входит совокупность земельно-правовых институтов, каждый из которых состоит из группы земельно-правовых норм, регулирующих однородные, обладающие качественным единством виды земельных правоотношений. К, примеру, те земельно-правовые нормы, которые регулируют ведение земельного кадастра, составляют институт земельного кадастра, нормы, регулирующие отношения в области землеустройства, — институт землеустройства и т. д.

Два и более правовых института могут быть объединены в один сложный правовой институт. Примером сложного правового института в земельном праве является институт государственного управления землей, который включает в себя следующие земельно-правовые институты:

- институт земельного кадастра;
- институт землеустройства;
- институт предоставления земель;
- институт изъятия земель;
- институт государственного контроля за использованием и охраной земель;
- институт разрешения земельных споров и др.

В Общей части закреплён правовой режим земель в виде установленного нормами земельного права порядка поведения всех субъектов по отношению к земле.

Виды земельно-правовых институтов Общей части земельного права:

- институт права собственности на землю;
- институт государственного управления земельным фондом;
- институт права пользования землей и **охраны** прав на землю.

Общей части подчинена Особенная часть, которая складывается из земельно-правовых институтов, которые определяют правовой режим земель отдельных категорий, выделяемых по основному це-

левому назначению. Виды земель институтов правового режима Особенной части:

- институт земель сельскохозяйственного назначения;
- институт земель поселений;
- институт земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- институт земель особо охраняемых территорий и объектов;
- институт земель лесного фонда;
- институт земель водного фонда;
- институт земель запаса.

Учебная дисциплина земельного права представляет собой систему знаний и научных положений об основных правовых понятиях, принципах отрасли земельного права, излагаемых в строгой последовательности. Система учебной дисциплины земельного права подразделяется на Общую и Особенную части.

Помимо данных частей, выделяют отдельный раздел. Он занимается изучением вопросов земельного законодательства и особенностей правового регулирования земельных правоотношений в зарубежных странах.

Общая часть учебной дисциплины земельного права рассматривает: предмет, метод, систему земельного права, понятие и особенности земельных правоотношений, историю земельного права и земельного законодательства. Особенная часть рассматривает: особенности правового режима отдельных категорий земель и земель, предоставленных гражданам.

Земельное право выступает также отраслью науки и занимается изучением общественных процессов, которые связаны с **регулиру-**ванием земельных отношений. Однако по своим задачам и кругу исследуемых вопросов наука земельного права отличается от отрасли и учебной дисциплины. По отношению к отрасли права наука земельного права выполняет служебную роль, она призвана решать комплекс различных задач в целях обеспечения эффективности земельно-правовых норм.

Наука земельного права выявляет тенденции развития отечественного земельного законодательства.

4. ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА И ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В основе структуры земельного права лежат основополагающие понятия, которые и составляют принципы земельного права и зе-

мельного законодательства. В свою очередь они подразделяются на общеправовые принципы и отраслевые принципы.

К отраслевым принципам земельного права и земельного законодательства относятся:

- 1) значение земли как основы жизни и деятельности человека;
- 2) охрана земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Этот принцип обуславливает основные положения владения, пользования и распоряжения земельными участками;
- 3) охрана жизни и здоровья человека;
- 4) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся прав на землю. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность участия в порядке и формах, предусмотренных земельным законодательством;
- 5) единство юридической судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
- 6) **приоритет** сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий. Выделяются следующие особые группы земель: ценные земли сельскохозяйственного назначения; земли лесного фонда, занятые лесами первой группы; земли особо охраняемых природных территорий и объектов; земли, занятые объектами культурного наследия, и другие особо ценные земли;
- 7) платность использования земли;
- 8) деление земель по целевому назначению на определенные категории. Из него следует, что правовой режим земель должен определяться только исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства Российской Федерации;
- 9) разграничение государственной собственности на землю. Все земли, которые находятся в государственной собственности, подразделяются на следующие виды: собственность РФ; собственность субъектов РФ; собственность муниципальных образований РФ;
- 10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель. При определении правового режима земель определенной категории должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;
- 11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан. Правовое регулирование использования и охраны земель должно осуществляться в интересах всего общества в целом и гаранти-

ровать обеспечение прав каждого отдельно взятого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Значительным изменениям подвергся отраслевой принцип земельного права — принцип собственности на землю. Вместо принципа единой государственной собственности на землю утвердился принцип множественности различных форм собственности.

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ ЗК РФ различают частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Нынешнее законодательство исходит из множественности форм пользования землей: постоянное (бессрочное) пользование земель, пожизненное наследуемое владение земельным участком, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут), аренда и безвозмездное срочное пользование земельным участком.

Это сопровождается установлением таких принципов, как право самостоятельно хозяйствовать на земле; равенство всех субъектов, которые осуществляют использование земли; судебная защита прав на земельный участок; возмещение вреда, причиненного нарушением требований земельного законодательства, и убытков, причиненных изъятием земель для государственных и муниципальных нужд.

5. РАЗГРАНИЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ, ГРАЖДАНСКОЙ, АДМИНИСТРАТИВНОЙ И ИНЫХ ОТРАСЛЕЙ ПРАВА

Земельное законодательство и земельное право — это не единственная отрасль российской правовой системы, которая регулирует земельные правоотношения. В иных отраслях российского законодательства также содержатся земельно-правовые нормы, регулирующие земельные правоотношения.

1. Конституционное и земельное право. Нормы конституционного права определяют основополагающие конституционные принципы всех отраслей правовой системы. Применительно к земельному праву такими принципами являются установление множественности форм земельной собственности, признание права частной собственности на землю, права на владение, пользование и свободное распоряжение землей, охрана права частной собственности законом и др.

Важное значение для земельного права имеют нормы Конституции РФ, которые устанавливают порядок и условия пользования землей в соответствии с федеральным законодательством; отнесение к совместному ведению РФ и субъектов РФ отрасли земельного законодательства.

2. Административное и земельное право. Связь земельного права с административным правом проявляется именно в сфере государ-

ственного управления земельным фондом, т. е. в области земельного контроля, привлечения к административной ответственности лиц, которые виновны в совершении административно-правовых нарушений земельного законодательства.

В качестве предмета административного права выступает правовая организация исполнительный и распорядительной деятельности органов государственной власти и управления. Эта деятельность имеет место и в области организации использования и охраны земель. В нормах же земельного права определяется содержательная сторона деятельности государственных органов управления, основные направления их деятельности по рациональному использованию и охране земель.

3. Гражданское и земельное право заключается в единстве социально-экономической природы земельно-правовых и гражданско-правовых отношений.

Земельно-правовые отношения основаны на праве земельной собственности и являются по своему характеру имущественными.

Связь гражданского права с земельным проявляется также в наличии института сервитута, т. е. права пользования чужим земельным участком, в судебной защите земельных и гражданских прав, в возмещении убытков, причиненных нарушением земельных прав, в порядке гражданского судопроизводства.

4. Водное, горное, лесное и земельное право. Наличие общности между землей, водами, лесами как природными объектами, их взаимосвязь и взаимодействие в процессе пользования и охраны определяют единство целей и методов их правового регулирования, сходство их принципов и правовых институтов. На базе водного, горного, лесного и земельного права сформировалась правовая отрасль — природно-ресурсовое право.

5. Экологическое и земельное право. Земельное право не является составной частью экологического права как совокупности норм, регулирующих общественные отношения в сфере взаимодействия общества и природы. Одновременно земельное право содержит правовые нормы, которые устанавливают правила экологической безопасности земель как части окружающей природной среды.

Также охранительные нормы земельного законодательства закрепляют требования по соблюдению нормативов предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве, экологические требования к размещению объектов, отрицательно влияющих на состояние земель.

Земельно-правовые нормы предусматривают экономическое стимулирование землепользователей в целях повышения их заинте-

ресованности в защите земель от негативных последствий производственной деятельности и стихийных бедствий.

В том числе отношения по оплате за земельные участки регулируются налоговым правом.

6. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ИСТОЧНИКОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Источниками земельного права являются нормативно-правовые акты, принятые компетентными органами государственной власти и органами местного самоуправления, регулирующие отношения, возникающие при использовании земли. В юридической литературе источники земельного права классифицируются на: федеральные акты РФ; акты субъектов РФ; акты органов местного самоуправления, а также законы и подзаконные нормативные акты.

Основным нормативным актом, определяющим конституционные основы земельных отношений, является Конституция РФ, в которой выделяют две группы норм: 1) нормы, непосредственно регулирующие земельные отношения (ст.ст. 9, 36 Конституции РФ); 2) иные статьи Конституции РФ опосредованно регулируют земельные отношения (ст.ст. 42, 58, 2, 17, 18, 45).

Кодифицированным нормативным актом, регулирующим земельные отношения, является Земельный кодекс РФ. В конце октября 2001 г. принят и вступил в силу Земельный кодекс Российской Федерации.

24 июля 2002 г. принят Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который призван обеспечить реализацию конституционных норм о частной собственности на землю, а также упорядочить отношения в сфере государственного управления земельными ресурсами в части распоряжения землями приоритетных категорий, которыми являются земли сельскохозяйственного назначения.

Имущественные отношения, возникающие при использовании земли, регулируются нормами гражданско-правовых актов (ГК РФ). В гл. 17 ГК РФ предлагаются нормы, непосредственно регулирующие земельные отношения. Земля и прочно связанные с ней объекты объявлены недвижимым имуществом.

Имущественные отношения, возникающие при использовании земли, регулируются и земельно-правовыми нормативными актами: Указами Президента РФ (Указ Президента от 7 марта 1996 г. «О реализации конституционных прав граждан на землю» и др.) и постановления Правительства РФ (постановлениями Правительства

РФ от 25 августа 1992 г. «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра» и др.).

К источникам земельного права относятся акты других отраслей законодательства.

Взаимосвязь земли и других природных ресурсов — недр, лесов, вод, окружающей природной среды в целом — предопределяет наличие норм, которые регулируют отношения, связанные с землей, в источниках водного, лесного, горного, природоохранительного права (в Федеральном законе «О недрах» 1994 г. определено право собственника земельного участка на добычу полезных ископаемых, находящихся в границах данного участка).

Правовые нормы, связанные с регулированием земельных правоотношений, содержатся в источниках административного и уголовного права — меры ответственности за совершение земельных правонарушений; жилищного права — нормы о праве граждан на получение земельного участка под жилищное строительство и др.

Особое место среди источников земельного права занимают международные двусторонние договоры, касающиеся земельных отношений, заключенные в установленном порядке или утвержденные компетентным государственным органом РФ, договоры, заключенные РФ с ее субъектами.

К этой же группе относятся типовые договоры, позволяющие раскрыть содержание земельно-правовых норм, различные санитарные нормы и правила.

Не являются источниками земельного права правовые акты индивидуального значения, т. е. акты применения права (решение местной администрации, адресованное к конкретному гражданину или организации).

Не рассматриваются также принимаемые Пленумом Высшего Арбитражного Суда и Верховного Суда РФ постановления, содержащие руководящие разъяснения судам по вопросам применения земельного законодательства и разрешения земельных споров.

7. ЗАКОН КАК ИСТОЧНИК ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Основным федеральным законом, регулирующим земельные правоотношения, является Земельный кодекс, который был принят в конце октября 2001 г. Новый Земельный кодекс РФ отличается в первую очередь выраженной тенденцией к упорядочению, унификации земельных отношений. Но при наличии достаточно громоздких статей многие нормы кажутся «недописанными», нередко внутренние противоречия между положениями отдельных статей Кодекса. Особенность Кодекса — его построение на основе приоритета норм зе-

мельного законодательства в регулировании любых отношений, в которых в качестве объекта выступает земля. И поэтому Кодекс часто вторгается в сферу регулирования других отраслей законодательства, в первую очередь гражданского и гражданского процессуального.

Конституция Российской Федерации, принятая в 1993 г., также регулирует земельные правоотношения. Конституция РФ занимает центральное место среди всего земельного законодательства. Нормы Конституции являются отправными при определении основных направлений развития государственной земельной политики, всего отраслевого земельного законодательства. Она закрепляет такие положения земельного права, как рациональное использование и охрана земли.

В ст. 9 Конституции РФ указан принцип множественности форм собственности на землю, т. е. введение частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю и другие природные ресурсы.

В ст. 36 Конституции РФ закреплён принцип земельного права — право граждан и их объединений иметь землю в частной собственности, свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами.

В ст. 71 Конституции РФ определяется, что к совместному ведению РФ и ее субъектов относятся владение, пользование и распоряжение землей, недрами, водными и другими **природными** ресурсами, а также отнесены земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

В ст. 58 Конституции РФ сказано об обязанности каждого гражданина сохранять природу и окружающую природную среду, бережно относиться к природным богатствам.

В ст. 35 Конституции РФ закреплены общие положения о праве собственности, в числе которых указываются: охрана права частной собственности законом; предоставление гражданам права владеть, пользоваться и распоряжаться собственностью единолично и совместно с другими лицами.

Существуют кодифицированные законодательные акты (ЗК РФ) и земельные кодексы республик, входящих в состав РФ, иные федеральные законы и законы субъектов РФ.

Земельные кодексы представляют собой систематизированные законодательные акты, которые направлены на регулирование земельных правоотношений. Федеральные законы и законы субъектов РФ имеют более узкий предмет правового регулирования.

Существует ряд федеральных законов, которые регулируют земельные правоотношения.

1. Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 г., устанавливающий правовые основы разграничения государственной собственности на землю на собственность РФ (федеральная собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальная собственность).

2. Закон РФ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г., закрепляющий право граждан, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство, на получение земли в собственность.

3. Закон РФ «О федеральной жилищной политике» от 24 декабря 1992 г., который предусмотрел право застройщика на приобретение или получение земельного участка для жилищного строительства.

4. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. Он определил порядок организации земельной территории населенных пунктов, застройки и благоустройства данной территории и др.

8. УКАЗЫ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПОДЗАКОННЫЕ АКТЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ КАК ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

В пункте 3 ст. 2 ЗК РФ сказано, что земельные отношения могут регулироваться Указами Президента РФ и не должны противоречить ЗК РФ и принятым в соответствии с ним федеральным законам. Также Президент РФ наделен правом издавать указы и распоряжения, соответствующие Конституции и федеральным законам и они приобретают обязательную силу и должны **исполняться** на всей территории РФ.

По своему юридическому содержанию Указы Президента РФ могут быть индивидуальными (касаться конкретного земельного правоотношения), а также нормативными, устанавливающими новые правовые нормы и являющимися источниками права.

Президентом РФ был издан Указ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» от 27 декабря 1991 г. Издание этого акта было вызвано проведением земельной реформы и разрешило продажу земли из Фонда перераспределения гражданам и юридическим лицам по конкурсу и на аукционах, а также продажу земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности.

Был издан Указ «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23 апреля 1993 г. В соответствии с ним органам исполнительной власти субъектов РФ было поручено

выявить потребность граждан в получении за плату и бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства и иных целей.

Также в ходе проведения приватизации земель в РФ в стране были изданы Указы «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий» от 25 марта 1992 г. и «Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий» от 14 июня 1992 г.

На основании Указа Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. граждане и юридические лица, которые являются собственниками долей (паев) общей земельной собственности, получили право совершать сделки (продавать, передавать по наследству, обменивать, сдавать землю в аренду и т. д.).

В соответствии с п. 2 ст. 2 ЗК РФ Правительство принимает решения, регулирующие земельные отношения в пределах полномочий, определенных ЗК, федеральными законами, а также указами Президента РФ, регулируемыми земельные отношения.

Среди множества подзаконных нормативно-правовых актов важное место занимают постановления Правительства РФ, которые обязательны к исполнению на всей территории страны и издаются на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ и содержат нормативно-правовые нормы, регулирующие земельные правоотношения.

Правительство РФ приняло следующие постановления и утвердило соответствующие положения: «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства» от 26 апреля 2002 г. и «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства» от 7 июня 2002 г.

Органы Федеральной службы земельного кадастра России осуществляют контроль за соблюдением юридическими лицами и гражданами при проведении землеустройства требований земельного законодательства, а также технических предписаний. И действуют они на основании постановления и соответствующего положения Правительства от 11 января 2001 г. «Об утверждении Положения о Федеральной Службе земельного кадастра».

Помимо Правительства РФ, правом принимать подзаконные нормативно-правовые акты наделены также и различные министерства, иные федеральные органы исполнительной власти (принимают приказы, инструкции и другие нормативно-правовые акты, выступающие в роли источников земельного права).

9. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАК ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ земельное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

В соответствии со ст. 2 ЗК РФ земельное законодательство согласно Конституции РФ находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

В соответствии со ст. 9 ЗК РФ 2001 г. к полномочиям РФ в области правового регулирования земельных правоотношений относятся: установление основ федеральной политики в области регулирования земельных правоотношений; установление **ограничений** прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков и др.

Согласно п. 3 ст. 2 органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, которые содержат нормы земельного права. К полномочиям относятся: изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов РФ; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ, и иные полномочия (ст. 10 ЗК РФ).

Самые крупные субъекты РФ — республики в составе РФ — имеют свои собственные конституции и законодательства, принимают земельные кодексы, которые ориентируются на национальные, региональные особенности той или иной республики.

Субъекты РФ имеют также право принимать в рамках предоставленных им полномочий и иные законодательные акты (при решении вопросов владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными, лесными и другими природными ресурсами, расположенными на территории республик, республики принимают нормативно-правовые акты, регулирующие соответственно земельные, водные, лесные отношения).

Согласно Конституции РФ государственная власть в краях, областях, автономных областях и округах РФ осуществляется органами законодательной (представительной) и исполнительной власти. Нормативно-правовые акты, принятые законодательными (представительными) органами государственной власти данных субъектов РФ, сначала передаются на подпись главе правительства соответствующего субъекта, а далее обнародуются. Исполнительные органы государственной власти субъектов РФ принимают в пределах своей

компетенции иные нормативно-правовые акты — постановления, распоряжения, инструкции, приказы и т. д.

Согласно п. 4 ст. 2 на основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативно-правовых актов, законов и иных нормативно-правовых актов субъектов РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права. Местное самоуправление в РФ обеспечивает самостоятельное решение вопросов местного значения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, в том числе земель, лесными, водными и другими природными ресурсами.

В соответствии со ст. 11 ЗК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных правоотношений относятся следующие: изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд; установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований и др.

По вопросам, которые отнесены к ведению местной администрации, глава муниципального образования принимает нормативно-правовые акты — постановления и распоряжения, являющиеся источниками земельного права. При этом органы местного самоуправления осуществляют управление и распоряжение, правовое регулирование только тех земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности.

10. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ НОРМЫ

Земельно-правовые нормы — строго установленные и санкционированные государственными органами, обеспеченные силой государственного принуждения общеобязательные правила поведения участников земельных правоотношений.

Земельно-правовые отношения обладают рядом отличительных юридических характеристик: структурные элементы земельно-правовых норм (гипотеза, диспозиция, санкция) часто содержатся не только в нескольких статьях земельного законодательного акта, но и в разных нормативно-правовых актах земельного права; нормы непрямого действия, которые требуют издания дополнительного нормативно-правового земельного акта — закона либо подзаконного акта (инструкции, приказа, ведомственного письма).

Земельно-правовые нормы классифицируются по различным критериям — по содержанию, по характеру предписаний, по способу воздействия на участников земельно-правовых отношений, по

институтам земельного права и т. д. По субъектам, осуществляющим право пользования земельными участками, все земельно-правовые нормы делятся на нормы, касающиеся граждан, юридических лиц, государственных органов и др.

В зависимости от характера предписания и способа воздействия на участников земельно-правовых отношений земельные правоотношения делятся на две группы: материально-правовые нормы и процессуальные нормы земельного права.

Первая группа классифицируется на следующие виды: нормы положительного правового регулирования, которые устанавливают права и обязанности участников земельно-правовых отношений (регулятивные нормы); нормы-гарантии, которые обеспечивают соблюдение регулятивных норм земельного права. Регулятивные нормы также подлежат разделению: 1) уполномочивающие нормы — это нормы, которые направлены на реализацию участником земельно-правовых отношений своего права на совершение определенных положительных действий; 2) обязывающие нормы — это нормы, устанавливающие обязанность участника земельно-правовых отношений совершить определенные положительные действия; 3) запрети-тельные нормы — это нормы, запрещающие участнику земельно-правовых отношений совершать те или иные действия противоправного характера; 4) компенсационные нормы — это нормы, предусматривающие обязанность участников земельно-правовых отношений возмещать причиненный правомерный вред и др.

Нормы-гарантии подразделяются на следующие виды: поощри-тельные нормы (направлены на повышение заинтересованности пользователей земель в рациональном их использовании и охране (экономическое стимулирование)); карательные нормы (устанавливают принуждение субъектов земельных правоотношений к выполнению предписаний регулятивных норм, а также ответственность субъектов земельных правоотношений за виновное противоправное невыполнение, нарушение данных предписаний).

По юридическому содержанию процессуально-правовые земельные нормы подразделяются на: 1) правонаделительные нормы (определяют порядок предоставления участникам земельно-правовых отношений каких-либо прав, законных интересов); 2) правообеспечительные нормы (устанавливают порядок реализации предоставленных участникам земельно-правовых отношений прав и обязанностей); 3) правоохранительные нормы (устанавливают порядок разрешения земельных споров); 4) правопрекращающие нормы — это нормы, которые определяют порядок прекращения прав на земельный участок. Значительную роль играют предупредительные

(превентивные) административно-правовые меры, меры пресечения административного правонарушения, восстановительные меры и меры административной ответственности.

Применяются также восстановительные меры административно-правового **воздействия** на поведение участников земельных правоотношений, которые выражаются в возложении на субъекта обязанности восстановить существовавшее до нарушения фактическое положение.

11. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Земельно-правовые отношения представляют собой форму опосредования (упорядочения) земельно-правовыми нормами общественных отношений, складывающихся по поводу земли. ЗК РФ 2001 г. определяет земельные правоотношения как отношения, возникающие по поводу использования и охраны земель на территории РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на ней.

В зависимости от содержания земельных правоотношений, прав и обязанностей их участников земельные правоотношения классифицируются на следующие виды:

- правоотношения собственности на землю;
- правоотношения в сфере управления землями;
- правоотношения в области использования земель;
- правоотношения в сфере охраны земельных прав.

С введением на территории РФ множественности форм собственности на землю земельно-правовые отношения приобрели характер имущественных, рыночных отношений, регулируемых гражданским законодательством. В зависимости от **формы** земельной собственности все земельные правоотношения подразделяются на правоотношения частной, государственной и муниципальной собственности. Каждый из данных видов земельных отношений подразделяется на подвиды. Земельные отношения частной собственности разделяются на правоотношения собственности на землю граждан и организаций; государственной собственности — на правоотношения федеральной собственности и собственности субъектов РФ.

В соответствии с ЗК РФ 2001 г. все земельные отношения в сфере управления землей делят на отношения в сфере государственного земельного контроля, муниципального, общественного и производственного.

Самостоятельными земельными отношениями в сфере управления землей являются правоотношения по поводу мониторинга земель, землеустройства, ведения Государственного земельного када-

стра, планирования и охраны земель, предоставления и изъятия (выкупа) земель для государственных (муниципальных) нужд и др.

По степени производности земельные правоотношения производного пользования подразделяются на первичные и вторичные. В первом случае земельный участок предоставляется в пользование самим собственником земли. Вторичные производные земельные отношения подразумевают предоставление земельного участка в пользование не самим собственником, а землепользователем, арендатором.

Выделяются также земельные правоотношения по использованию земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений и населенных пунктов, земель промышленности, транспорта, связи, земель лесного, водного фондов, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель запаса и др.

Самостоятельный вид земельных правоотношений представлен в виде земельных отношений в сфере охраны земельных прав (охранительные, имеющие место только при нарушении требований земельного законодательства, земельного правопорядка, невыполнении обязанностей по рациональному использованию и охране земель).

Земельно-правовые отношения подразделяются на материально-правовые и процессуальные.

Первая группа — это урегулированные нормами материального земельного права взаимные права и обязанности участников земельных отношений. Вторая группа — это урегулированные процессуальными земельно-правовыми нормами отношения, связанные с деятельностью соответствующих государственных, муниципальных органов. Целью процессуальных земельно-правовых отношений является реализация материальных земельных отношений.

Связь материальных и процессуальных земельных отношений является неразрывной и носит обоюдный характер. Материальное земельное правоотношение представляет собой условие, основание возникновения и развития процессуального земельного правоотношения. Процессуальное земельное правоотношение является средством установления новых материальных правоотношений.

12. СУБЪЕКТЫ, ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Каждое земельно-правовое отношение имеет субъект, объект и содержание. Субъектом земельных правоотношений признаются такие лица, которые наделены земельными правами и несут обязанности, предусмотренные земельным законодательством.

Согласно п. 1 ст. 5 ЗК РФ участниками земельных правоотношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

Российская Федерация выступает в роли субъекта права территориального верховенства.

Административно-территориальные единицы — районы, города, поселки городского типа, сельские населенные пункты выступают в роли субъектов земельных правоотношений муниципальной собственности на землю.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические лица (граждане, иностранные граждане, лица без гражданства), юридические лица выступают участниками таких земельных правоотношений, как управление и пользование землями, охрана земельных прав.

Физические и юридические лица также являются участниками земельных правоотношений частной собственности на землю. Правоохранительные государственные органы, прокуратура, судебные органы, в том числе арбитражный суд, являются участниками охранительных земельных правоотношений.

В соответствии с п. 3 ст. 5 ЗК РФ существует разграничение в понятиях участников земельных правоотношений:

- собственники земельных участков — это лица, которые владеют, пользуются и распоряжаются земельными участками на праве собственности;

- землепользователи — это лица, которые владеют и пользуются земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования либо на праве безвозмездного срочного пользования;

- землевладельцы — это лица, которые владеют и пользуются земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

- арендаторы земельных участков — это лица, которые владеют и пользуются земельными участками по договору аренды либо договору субаренды;

- обладатели сервитута имеют право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельная правосубъектность юридического лица возникает с момента государственной регистрации его устава и является специальной.

Земельная правоспособность физических лиц возникает с момента рождения, а земельная дееспособность наступает только по достижении совершеннолетнего возраста.

В качестве объекта **выступает** земля, по поводу которой возникают и развиваются земельные отношения. Под объектами земельных правоотношений понимаются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Согласно п. 2 ст. 6 ЗК РФ земельны

й участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается такой земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

К объектам земельных правоотношений государственной собственности на землю субъектов РФ относятся земли, которые расположены в пределах их административно-территориальных границ. Объектами муниципальной собственности на землю являются земельные участки, находящиеся в границах административных районов, населенных пунктов, за исключением составляющих государственную, частную или иную форму земельной собственности.

В сфере государственного (муниципального) управления землями объект земельных правоотношений находится в непосредственной зависимости от компетенции соответствующего органа управления землей и вида управленческой функции, которую тот выполняет.

13. СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Содержание земельных правоотношений — это взаимосвязанные между собой права и обязанности участников земельных отношений, реализуемые ими путем совершения определенных действий или воздержания от совершения этих **действий**, указанных в законодательном акте. Зависят они от их правового статуса, особенностей объекта, вида, подвида отношений. Субъективные земельные права и юридические обязанности юридических лиц определяются в соответствии с уставом и являются специальными. Субъективные права и юридические обязанности иных участников земельных правоотношений — физических лиц — зависят от наличия либо отсутствия гражданства РФ.

Согласно ст. 62 Конституции РФ 1993 г. иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в РФ субъективными **правами**, исполняют юридические обязанности и несут ответственность наравне с гражданами РФ.

Права и обязанности участников земельных правоотношений находятся в прямой зависимости от вида и подвида земельных отношений.

Содержание земельных правоотношений в **области** собственности на землю состоит из таких правомочий, как владение, пользование и распоряжение землей. Присутствие трех правомочий говорит о том,

что участник земельного правоотношения обладает земельным участком на праве собственности. В отличие от частной собственности правомочие распоряжения государственной собственностью на землю осуществляется в процессе деятельности уполномоченных государственных, муниципальных органов по управлению землей посредством принятия административного акта о предоставлении, изъятии земли, определении ее целевого назначения и т. п.

Содержание другого вида характеризуется наличием корреспондирующих прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений.

Сложными по юридической структуре и содержанию являются земельные правоотношения, связанные с использованием земли. Усложненность этого вида определяется наличием различных правовых оснований использования земли, разнообразия целевого назначения земельных участков, являющихся объектом земельных правоотношений, связи правоотношений по использованию земли с правоотношениями по использованию других природных ресурсов — недр, вод, лесов, а также различных недвижимостей, прикрепленных к земле и прочно связанных с ней. Содержание земельных правоотношений в области пользования землей включает в себя три вида правомочий — владение, пользование и распоряжение земельным участком.

Правомочие владения землей — это юридическое основание принадлежности того или иного земельного участка конкретному субъекту. С этим правомочием тесно связано право огораживать земельный участок, запрещать пользоваться им третьим лицам.

Правомочие пользования земельным участком состоит из субъективных прав и юридических обязанностей участника земельных правоотношений и подразделяется на общие земельные права и обязанности, распространяющиеся на всех участников земельных правоотношений в области пользования землей независимо от категории земель и их целевого назначения.

С правомочием пользования землей при земельных правоотношениях тесно связано распоряжение землей. Оно подразумевает организацию хозяйственного управления землей в целях создания необходимых условий для эффективного и рационального ее использования в соответствии с целевым назначением земельного участка.

Охранительные земельные правоотношения, субъективные права и юридические обязанности участников определяются характером нарушений земельных прав и интересов, которые выступают в роли оснований возникновения конкретных видов охранительных правоотношений и определяют способ и порядок правового воздействия на нарушителей земельных прав.

14. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Под основаниями возникновения и прекращения земельных правоотношений понимаются юридические факты, с которыми законодатель связывает определенные юридические последствия в сфере земельного права. В зависимости от вида юридических последствий все юридические факты подразделяются на следующие группы: правоустанавливающие юридические факты — это факты, при наличии которых возникает земельное правоотношение; правоизменяющие юридические факты — это факты, при которых происходит изменение в субъекте, объекте или содержании земельного правоотношения; правопрекращающие юридические факты — это факты, с возникновением которых прекращается существующее земельное правоотношение. Существуют земельные правоотношения, для которых необходима совокупность двух и более юридических фактов (например, получению соответствующим лицом земельного участка во владение предшествуют: принятие решения государственным земельным органом о предоставлении земельного участка, отвод земельного участка в натуре, правовое оформление права на земельный участок).

В роли правовых актов индивидуального назначения как основания возникновения конкретного земельного правоотношения выступают приказы администрации юридического лица — предприятия, организации, учреждения, решения судебных органов.

Сделка и договор являются основаниями возникновения правовых отношений. Земельно-правовой договор может являться как самостоятельным основанием установления конкретного земельного правоотношения, так и дополнительным основанием к существующему административно-правовому акту.

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ собственник земельного участка вправе свободно распоряжаться землей при условии, если это не нарушает прав и законных интересов других лиц и не наносит ущерба окружающей среде.

Любой земельно-правовой договор, являющийся сделкой с недвижимостью, вступает в силу только с момента его нотариального заверения, а также государственной регистрации. Несоблюдение установленных условий в случаях, указанных в законе, влечет согласно гражданскому законодательству признание земельно-правовой сделки недействительной с последствиями, предусмотренными в законе.

Система юридических оснований, которые влекут прекращение земельных правоотношений, является по своему содержанию более широкой. К их числу относятся не только действия (правомерные и

неправомерные), а также бездействие и события, указанные в земельном законодательстве.

Примером правомерных действий служат: выкуп, изъятие земельного участка у собственника для государственных либо муниципальных нужд, отчуждение (продажа) земельного участка, добровольный отказ от земли и др. К числу неправомерных действий относится нерациональное использование земельного участка либо его использование таким путем, который приводит к снижению плодородия почвенного слоя, ухудшению экологической обстановки, использование земельного участка не по целевому назначению. Наиболее распространенным бездействием признается систематическая неуплата платежей за землю в течение установленных законом сроков.

Указанные выше действия и бездействия делятся на две группы: безусловные и условные юридические основания. В отличие от безусловных оснований (**отказ** от земельного участка) условные основания (нецелевое использование, использование способов, приводящих к снижению плодородия почвенного слоя) требуют выяснения обстоятельств, связанных с соответствующими юридическими действиями (бездействием).

К числу юридически значимых событий, прекращающих земельно-правовые отношения, относятся: смерть собственника земельного участка, землепользователя, арендатора; истечение срока, на который земельный участок был предоставлен в аренду и др.

15. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА И ЕЕ ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Экономические преобразования, проводимые в России, потребовали существенно изменить земельные отношения. Формирование рыночных отношений в экономике привело к необходимости ликвидации монополий государственной собственности, включение земли в гражданский оборот и создание земельного рынка. В условиях рыночной экономики необходима была и децентрализация в регулировании земельных отношений. Изменение экономических отношений повлекло и введение платы за земельные участки.

Российская Федерация в начале 90-х гг. XX в. встала на путь земельной реформы. Земельная реформа представляла собой комплекс экономических, организационных и социально-политических мер, которые были направлены на преобразование земельно-правового строя на основе создания множественности форм собственности и использования земли, включения ее в систему рыночных отношений.

Начало земельной реформы было заложено в 1990 г. принятием «Закона о собственности в СССР» и «Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле». Этими актами была ликвидирована исключительная государственная собственность на землю союзного государства. Законодательство признало субъектами права собственности на землю союзные и автономные республики, автономные области и округа, допустило аренду земли, ввело плату за землю.

Правовой основой для проведения земельной реформы являлись: Закон РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. и Земельный кодекс РСФСР 1991 г., которые распространили право частной собственности на землю граждан и на их коллективы. Земельный кодекс 1991 г. установил в РФ три формы собственности на землю: государственная (федеральная и республиканская), частная, общая (долевая и совместная).

В ст. 1 Закона РСФСР «О земельной реформе» 1990 г. определялись цели проведения земельной реформы: перераспределение земель в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования; формирование многоукладной экономики, рациональное использование и охрана земель.

В ст. 16 этого Закона определены этапы проведения земельной реформы: первый этап — это выявление потребностей граждан, предприятий, организаций и учреждений в земле; формирование специального фонда земель для их последующего перераспределения и др. Второй этап — передача и закрепление земли в собственность, пользование, в том числе в аренду гражданам, предприятиям, организациям, учреждениям в соответствии с действующим земельным законодательством.

Сроки проведения земельной реформы были определены в ст. 7 Закона. Они предусматривали, что граждане и юридические лица должны пере-оформить право на землю в течение двух лет.

Был принят Указ Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27 декабря 1991 г. Указ устанавливал, что право принимать решения о предоставлении земель должно принадлежать органам местной администрации. Право граждан на создание крестьянских (фермерских) хозяйств, экономические, социальные и правовые основы их деятельности определялись Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г. Данные крестьянские (фермерские) хозяйства представляли собой форму свободного предпринимательства.

С принятием Указа Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. открылся новый этап в земельном законодательстве РФ.

Гражданам и юридическим лицам было предоставлено право совершать гражданско-правовые сделки с землей, передавать земельные участки и их части в качестве взносов в уставные фонды коммерческих организаций.

После принятия Земельного кодекса (ЗК) РСФСР 1991 г. была принята новая Конституция РФ 1993 г., и поэтому многие положения ЗК 1991 г. устарели и были признаны недействующими.

16. ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Глава 4 нового ЗК РФ посвящена земельно-правовым отношениям, связанным с использованием земельными участками. Согласно ей предусматриваются пять форм правового использования земли: постоянное (бессрочное) пользование; пожизненное наследуемое владение земельными участками; аренда земельных участков; ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут); безвозмездное срочное пользование земельными участками.

I. Институт постоянного (бессрочного) пользования земельными участками предусмотрен ст. 20 ЗК РФ и под ним понимается владение и пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной земельной собственности, без установленного срока (бессрочно).

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Согласно п. 1 ст. 268 Гражданского кодекса (ГК) РФ это право пользования земельными участками, входящими в государственную или муниципальную земельную собственность, может предоставляться не только юридическим лицам, но и гражданам.

II. Институт пожизненного наследуемого владения земельным участком предусмотрен в ст. 21 ЗК РФ и под ним понимается постоянное владение и пользование земельным участком, передаваемым по наследству. При этом земельный участок предоставляется безвозмездно и только из тех земель, которые находятся в государственной либо муниципальной форме собственности.

Норма гражданского права предусматривает возможность обладания земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения только для физических лиц, но не для организаций, предприятий и учреждений.

III. Институт аренды земельных участков предусмотрен в ст. 22 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты.

Аренда земельного участка носит временный характер, возникает на договорной основе и является возмездной. При аренде земельных участков, находящихся в государственной либо муниципальной формах земельной собственности, в роли арендодателей выступают соответствующие органы государственной власти и управления либо органы местного самоуправления.

IV. Институт ограниченного пользования чужим земельным участком регламентируется в ст. 23 ЗК РФ, а также в ст.ст. 274–278 ГК РФ. Институт сервитута подразделяется на два вида: частный и публичный.

Частный сервитут регулируется нормами гражданского законодательства и может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и др.

Публичный сервитут устанавливается на основании закона или иного нормативно-правового акта РФ, субъекта РФ либо органов местного самоуправления. По времени действия он может быть срочным или постоянным и должен быть зарегистрирован органами государственной власти.

V. Институт безвозмездного срочного пользования земельными участками предусмотрен в ст. 24 ЗК РФ, гл. 36 ГК РФ. Согласно п. 2 ст. 689 и п. 1 ст. 607 ГК РФ договор безвозмездного срочного пользования может быть заключен в отношении земельных участков и иных природных объектов.

В безвозмездное срочное пользование могут передаваться земельные участки: из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц; из земель соответствующих организаций гражданам в виде служебного надела.

17. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ И ДРУГИЕ ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ

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

ЗК РФ 2001 г. значительно ограничивает права собственников земельных долей. Они могут внести причитающуюся им часть земли в

уставный капитал сельскохозяйственной организации либо получить земельный участок в натуре для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, присоединения к другому крестьянскому (фермерскому) хозяйству, создания личного подсобного хозяйства и т. д.

Понятие права собственности на землю и другие природные ресурсы можно рассматривать в экономическом и юридическом аспектах. Главным признаком права собственности в экономическом смысле является присвоение. Содержание права собственности на земельные участки имеет определенную форму, которая зависит от способа производства, уровня и потребностей развития материальных производительных сил. В качестве юридической категории правовой институт земельной собственности возникает с появлением государства и права и представляет собой результат за-крепления правовыми нормами экономических отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Институт права собственности на землю обладает всеми основными чертами, которые присущи любому отношению собственности, и рассматривается в объективном и субъективном смыслах. В объективном смысле это право собственности представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют отношения собственности на землю. При этом право собственности можно рассматривать не только как правовой институт собственности, но и как субъективное право в виде совокупности правомочий собственника по владению, пользованию, распоряжению землей и другими природными ресурсами.

Субъективному праву собственности противостоит неопределенное число лиц, которые обязаны воздерживаться от совершения противоправных действий, направленных на ущемление прав собственника и препятствующих ему нормально осуществлять свое право. В случае его нарушения право собственности должно защищаться законом в принудительном порядке.

Собственность на землю и другие природные ресурсы имеет свою специфику, которая определяется социально-экономическими причинами и особенностями ее объектов: направленностью развития земельных правоотношений в сторону сельского хозяйства; доминированием среди субъектов права собственности на землю граждан и юридических лиц.

Предоставляя собственникам земли и других природных ресурсов право самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться ими, Конституция РФ все же устанавливает определенные ограничения. Все ограничения права собственности на землю подразделяются на постоянные и временные. К постоянным ограничениям

правомочий собственника относятся обязанности (в соответствии со ст. 42 ЗК РФ), собственник земельного участка должен: сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, расположенные на территории земельного участка; осуществлять мероприятия по охране земель и др.

Дополнительным ограничением прав собственника земельного участка является также право государства в лице его компетентных органов на принудительный выкуп земельного участка у собственника для государственных или муниципальных нужд.

В совокупность временных ограничений прав собственника земельного участка входит, например, обязанность лица, владеющего землей, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным способом.

18. ФОРМЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Формы земельной собственности напрямую зависят от потребностей экономического развития производительных отношений общества и их соответствия производительным силам, поэтому они постоянно претерпевают определенные изменения. Согласно ст. 9.2 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Принятый 25 октября 2001 г. ЗК РФ также закрепил множественность форм земельной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 15 ЗК РФ частной собственностью являются земельные участки, которые были приобретены гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Согласно п. 2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Государственная собственность на землю существует в двух формах: государственная собственность РФ в целом (федеральная собственность); государственная собственность субъектов РФ — республик, краев, областей, округов, автономной области и автономных округов, городов федерального значения.

Согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, которые не находятся в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности муниципальных образований. Разграничение государственной собственности на собственность РФ (федеральную собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным за-

коном «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июня 2001 г.

Статья 17 ЗК РФ регламентирует правовой режим земель, находящихся в федеральной собственности, а именно:

- признанные таковыми федеральными законами;
- приобретенные РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю.

Статья 18 ЗК РФ устанавливает, что в собственности субъектов РФ находятся следующие категории:

- признанные таковыми федеральными законами;
- приобретенные субъектами РФ по основаниям,
- предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов РФ могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

- занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов РФ;
- предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;
- отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального назначения, землям лесного фонда, землям водного фонда, занятым водными объектами, землям фонда перераспределения земель;

— занятые приватизированным имуществом, которое до его приватизации находилось в собственности субъектов РФ.

В муниципальной собственности находятся следующие категории земельных участков:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные муниципальными образованиями РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 19 ЗКРФ).

В муниципальной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

В собственность муниципальных образований могут безвозмездно передаваться земли, которые находятся в государственной собст-

венности, в том числе и за пределами границ муниципальных образований.

19. СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Субъектами права земельной собственности являются граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, иностранные юридические лица, Российская Федерация и субъекты РФ в лице органов государственной власти, а также административно-территориальные единицы, города, сельские поселения и другие населенные пункты в лице соответствующих органов местного самоуправления.

По нормам гражданского законодательства субъектами права государственной собственности являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа.

Субъекты права муниципальной собственности на земельные участки помимо ЗК РФ определены также и в Федеральном законе РФ от 22 августа 1995 г. «Об общих принципах местного самоуправления в РФ».

Объекты права земельной собственности определяются в зависимости от формы земельной собственности.

Согласно ст. 3 ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» в состав земель, находящихся в исключительной федеральной земельной собственности, входят: земли лесного фонда; земли особо охраняемых природных территорий федерального значения; земли водного фонда, занятые водными объектами, находящимися в федеральной собственности; земли обороны и безопасности; земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов и др.

Согласно ст. 4 ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» в состав земель, находящихся в земельной собственности субъектов РФ, входят: земли особо охраняемых природных территорий регионального значения; земли водного фонда, занятые водными объектами, находящиеся в собственности субъектов РФ; земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики и иного назначения и др.

Согласно ст. 5 ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» в состав земель, находящихся в земельной собственности муниципальных образований РФ, входят следующие: зем-

ли особо охраняемых природных территорий местного значения; земли водного фонда, занятые обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности; земли сельскохозяйственного назначения; земельные участки, под поверхностью которых находятся участки недр местного значения; земельные участки, находящиеся в границах муниципальных образований и др.

В муниципальную собственность могут приобретаться земли у собственников земельных участков посредством их выкупа или на основании дарения, отказа от земельных участков и на иных законных основаниях.

Согласно ЗК РФ запрещается передавать в частную собственность следующие земельные участки: земли, на которых расположены объекты историко-культурного назначения; земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, дендрологических парков, природных парков, ботанических садов, а также зарезервированных для этого территорий; земли лечебно-оздоровительных местностей, курортов в пределах границ округов санитарной (горно-санитарной) охраны; лесного фонда, за исключением специально указанных в законе земельных участков и др.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица несколько ограничены в своих земельных правах. Согласно п. 3 ст. 15 ЗК РФ данные субъекты не могут обладать на праве собственности такими земельными участками, которые находятся на приграничных территориях и на иных установленных особо охраняемых территориях.

20. ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с законодательством РФ (согласно п. 1 ст. 214 ГК РФ) государственная собственность подразделяется на два подвида:

— собственность Российской Федерации (федеральная собственность);

— собственность субъектов Российской Федерации.

В соответствии с п. «г» ст. 72 Конституции РФ разграничение государственной земельной собственности на федеральную собственность на землю и собственность на землю субъектов РФ относится к совместному ведению Федерации и ее субъектов.

Согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, которые не находятся в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности муниципальных образований. Разграничение государственной собственности на собственность РФ (федеральную собственность), собственность субъектов

РФ и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июня 2001 г.

Статья 17 ЗК РФ регламентирует правовой режим земель, находящихся в федеральной собственности, это:

- признанные таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Согласно п. 2 ст. 17 ЗК РФ в федеральной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

Статья 18 ЗК РФ устанавливает, что в собственности субъектов РФ находятся следующие земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные субъектами РФ по основаниям,
- предусмотренным гражданским законодательством.

В их собственности могут также находиться не предоставленные в частную собственность следующие земельные участки:

- занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов РФ;
- предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов РФ;
- отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального назначения; землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов РФ в соответствии с федеральными законами;

- землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ;

- землям фонда перераспределения земель и др.

Основными принципами разграничения государственной собственности на землю являются:

- верховенство Конституции РФ и федеральных законов (ч. 1 ст. 1);
- приоритет органов государственной власти РФ в процессе разграничения государственной собственности на землю (п. 2 ст.ст. 2, 6);

— производность права собственности на земельный участок от права собственности на недвижимое имущество, расположенное на нем, в его границах или под ним (ст.ст. 3-5);

— безвозмездность приобретения права собственности на земельные участки при разграничении государственной собственности на землю.

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

21. ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Согласно п. 1 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, приобретенном по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Право собственности на земельный участок может возникать по следующим основаниям.

1. Из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, не предусмотренных законом.

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК право собственности на имущество может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК право собственности на недвижимые вещи, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Эта регистрация осуществляется в соответствии с Законом о регистрации прав на недвижимость.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

2. Из актов государственных органов, органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей.

По этому основанию право собственности на земельные участки возникает в случаях предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Основания, порядок и отдельные случаи предоставления земельных участков из государственных и муниципальных земель регулируются ст.ст. 28-36 ЗК РФ.

3. Из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности (примером может являться **судебное** решение о разделе земельного участка, находящегося в общей собственности).

4. В результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом. Этим основанием может быть приобретение права собственности на основании приобретательной давности.

В соответствии с п. 2 ст. 214 ГК земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью и это исключает возможность их приобретения в собственность другими лицами на основании приобретательной давности.

Вследствие причинения вреда одним лицом другому. Ст. 1082 ГК предусматривает возможность его возмещения в натуре путем предоставления лицом, обязанным возместить вред, вещи того же рода и качества.

Вследствие неосновательного обогащения в соответствии с п. 1 ст. 1104 ГК имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре.

В п. 2 ст. 15 ЗК РФ установлено, что граждане и юридические лица имеют равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением участков, которые не могут находиться в частной собственности.

Пункт ст. 15 ЗК РФ устанавливает ограничение для иностранных граждан и иностранных юридических лиц, а также лиц без гражданства на возможность обладания земельными участками на праве собственности на приграничных территориях, а также предусматривает возможность введения аналогичных ограничений на иных территориях в соответствии с федеральными законами.

В данном пункте речь идет об отказе законодательства в установлении для иностранных лиц и лиц без гражданства возможности нахождения у них в собственности земельных участков. Последнее правило распространяется на земельные участки, находящиеся в гражданском обороте.

22. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Несмотря на введение частной собственности на земельные участки, устанавливался мораторий на совершение сделок с земельными участками.

В ст. 9 Закона «О земельной реформе» предусматривалось, что продажа и иное отчуждение земельных участков возможно только государством.

Однако в 1991 г. Указом Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» частично мораторий был отменен.

Законом РФ от 23 декабря 1992 г. «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и продажу земельных участков...» разрешалась купля-продажа земель для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства.

Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» мораторий на сделки с земельными участками был отменен вообще и собственникам земли разрешалось совершение любых гражданско-правовых сделок.

В настоящее время полномочия собственников по распоряжению землями определяется ГК РФ. В ст. 129 и п. 3 ст. 209 ГК РФ устанавливается, что владение, пользование и распоряжение земельными участками возможно в той мере, в какой их оборот допускается законом «О земле».

В ЗК РФ предлагаются ограничения, устанавливаемые в отношении земель, используемых в сельскохозяйственном производстве (ст. 27).

Порядок совершения сделок с земельными участками регулируется нормами ГК РФ, в котором предусматривается заключение договора в письменной форме. В нем должна быть дана характеристика земельного участка, позволяющая определить: площадь земельного участка; его местоположение; вид прав на земельные участки; целевое использование; кадастровый номер.

Если на земельном участке находятся объекты недвижимости и если установлены ограничения и обременения земельного участка, то они также должны быть описаны в договоре.

Земельно-правовыми нормативными актами устанавливается обязательное нотариальное удостоверение купли-продажи земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, индивидуального жилищного, дачного хозяйств (Закон РФ от 23 декабря 1993 г. «О праве граждан на частную и продажу земельных участков...», Постановление Правительства РФ от 30 мая 1993 г. «Об утверждении порядка купли-продажи участков гражданами РФ»).

Порядок проведения государственной регистрации прав на земельные участки урегулирован ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Он позволяет

определить, какие права могут подлежать государственной регистрации: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования землей, сервитуты, залог и т. д.

В ст. 17 этого Закона определен перечень документов, представляемых на государственную регистрацию. Среди документов названы те, которые устанавливают право на земельные участки: гражданско-правовые договоры, решения компетентных органов управления о предоставлении земельного участка, решение суда, а также свидетельство о регистрации права на земельный участок. Предоставляется и план земельного участка, оформленный комитетами по земельным ресурсам в соответствии с техническими требованиями, утвержденными Рос-комземом в 1993 году.

ПС РФ предусмотрено, что в отношении отдельных видов имущества может осуществляться специальная регистрация или учет (ст. 164).

ФЗ РФ «О государственном земельном кадастре» предусматривается кадастровый учет земельных участков и осуществляется он путем внесения данных о земельных участках в Единый государственный реестр земель.

23. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каждая сделка, совершенная в отношении земельного участка, подлежит заключению в письменной форме и нотариальному удостоверению, так как земля является недвижимым имуществом. В договоре, заключенном в отношении земельного участка, должны содержаться: стороны, вид, предмет (план, точное описание земельного участка, правовой режим, принадлежность, сведения о недвижимом имуществе, находящемся на земельном участке); указание на отсутствие запрета на совершение сделок в отношении земельного участка и недвижимого имущества, а также на отсутствие или наличие **обременений** земельного участка правами третьих лиц; дата передачи прав на земельный участок; цена сделки; обязательства и другие условия.

Особенности купли-продажи земельных участков указаны в ст. 37 ЗК РФ. Пункт 1 этой статьи устанавливает, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, т.е. сформированные в качестве объекта гражданских прав. Продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка.

Однако понятия ограничений, **обременений** в гражданском законодательстве и ЗК РФ не совпадают. ГК РФ в п. 1 ст. 131 содержит понятие ограничений вещных прав на недвижимое имущество.

Согласно ст. 1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

ЗК РФ предусматривает две группы ограничений:

- ограничения оборотоспособности земельных участков и невозможность передачи в частную собственность этих участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 27 ЗК);

- вторая группа содержит перечень ограничений прав на землю, которые носят публично-правовой характер (ст. 56 ЗК РФ).

Пункт 2 ст. 37 ЗК РФ содержит перечень условий договора купли-продажи земельного участка, которые являются недействительными. К ним относятся:

- условие договора купли-продажи земельного участка, устанавливающее право продавца выкупить земельный участок обратно по своему желанию;

- условие договора купли-продажи земельного участка, ограничивающее дальнейшее распоряжение земель, включая ограничение на ипотеку, передачу земли в аренду, совершение иных сделок с землей.

Пункт 2 ст. 209 ГК РФ относит к правомочиям собственника возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Отчуждая имущество, даже при наличии в договоре запрещения на это, собственник пользуется правовыми возможностями, предоставленными ему законом.

Условие договора купли-продажи земельного участка, ограничивающее ответственность продавца в случае, если третьи лица предъявят права на земельный участок.

Пункт 3 ст. 37 ЗК РФ определяет права покупателя в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Однако ст. 460 ГК РФ, устанавливающая ответственность продавца в случае предъявления прав на имущество третьими лицами, и ст. 475 ГК РФ, устанавливающая последствия передачи товара ненадлежащего качества, не требуют заведомо ложного характера предоставляемой продавцом информации.

24. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАЛОГА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями от 7 июля 2003 г.); также в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г.). Данная норма также сформулирована в соответствии со ст. 334 ГК РФ.

В ст. 5 «Закона об ипотеке» установлено, что по договору об ипотеке могут быть заложены любые земельные участки, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ ипотека — это залог недвижимого имущества. К недвижимому относится имущество, указанное в ч. 1 ст. 130 ГК.

Предметом ипотеки может быть земельный участок, границы которого определены в натуре и права на который зарегистрированы в порядке, установленном гражданским законодательством.

В ст. 2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г.) установлено, что он определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

Если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта (ст. 7 указанного Закона).

Целевое назначение кредита, выданного под залог земельного участка, устанавливается в кредитном договоре, т. е. кредитор предоставляет денежные средства на определенные цели, а заемщик обеспечивает возможность осуществления кредитором контроля за целевым использованием указанных средств.

В соответствии с гражданским законодательством РФ в качестве залогодателя может выступать собственник земельного участка. Кроме того, в соответствии со ст. 335 ГК залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

Законом об ипотеке подробно урегулирован весь порядок залога **земель**, в том числе порядок обращения взыскания на заложенный земельный участок.

Также этот закон содержит перечень недвижимого имущества, на которое не может быть обращено взыскание иначе как по решению суда, среди которого нет земельных участков.

В соответствии со ст. 350 ГК реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок.

В соответствии со ст. 62 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (с изменениями от 24 декабря 2002 г., 10 января 2003 г.) торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями, имеющими право совершать операции с недвижимостью, с которыми заключен соответствующий договор. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки судебного пристава-исполнителя.

25. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Пункт 1 ст. 22 ЗК РФ предоставляет иностранным гражданам и лицам без гражданства возможность выступать в качестве арендаторов в договорах аренды земельного участка.

Также в этой статье определен круг объектов (земельных участков), по поводу которых могут возникать обязательства, вытекающие из договоров аренды.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом (например опекуны малолетних и граждан, признанных недееспособными (ст. 32 ГК РФ), попечители несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, а также граждан, ограниченных судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами (ст. 33 ГК), родители малолетних граждан (ст. 28 ГК) и др.

Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 267 ГК РФ субъекты права пожизненного наследуемого владения имеют право сдавать земельный участок в аренду.

Субъект права постоянного (бессрочного) пользования также вправе передать земельный участок в аренду с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем).

Возможность сдачи в аренду земельного участка может быть предусмотрена и в договоре доверительного управления имуществом (гл. 53 ГК); комиссии (гл. 51 ГК); агентском договоре (гл. 52 ГК).

В п. 10 ст. 22 ЗК РФ указано, что в случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти участки в аренду до достижения ими совершеннолетия.

Также статья устанавливает право арендатора **земельного** участка на заключение договора аренды земельного участка на новый срок по его истечении.

Порядок аренды или приватизации земельного участка, на котором расположено здание (строение, сооружение), находится в государственной или муниципальной собственности и собственник здания (строения, сооружения) регламентируется п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Размер арендной платы устанавливается договором аренды. В соответствии со ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Арендная плата может быть установлена за все арендуемое имущество в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; 3) предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Также размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

Также предусматривается возможность передачи земельного участка в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более года.

При этом арендатор обязан в пределах срока договора аренды: привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования; возместить убытки, которые были причинены при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка и иные обязанности.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда

при существенном нарушении его другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

26. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Право приобретать земельные участки в частную собственность было предоставлено юридическим лицам Указом Президента РФ от 14 июня 1992 г. «Об утверждении порядка продажи земельных участков государственным, муниципальным предприятиям». Особенности в совершении сделок с земельными участками, являющимися собственностью юридического лица, предусмотрены Федеральными законами «Об акционерных обществах» и «О сельскохозяйственной кооперации».

В соответствии со ст. 28 ЗК РФ земельные участки могут предоставляться юридическим лицам — в собственность либо в аренду, в безвозмездное срочное пользование; в постоянное (бессрочное) пользование. Земли, которые могут предоставляться юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, указаны в п. 1 ст. 20; в безвозмездное срочное пользование — в п. 1 ст. 24 ЗК РФ.

Предоставление указанных земель в частную собственность является возмездным, т. е. осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в частную собственность может осуществляться двумя путями: из свободных земельных участков; при изъятии соответствующих земельных участков у граждан и юридических лиц для государственных либо муниципальных нужд.

Независимо от вида органа, в который обращается заявитель, решение должно быть принято в течение **двух** недель со дня подачи представителем юридического лица письменного заявления. В нем должны быть указаны следующие положения: цель использования земельного участка; его месторасположение; предполагаемые размеры, а также наличие либо отсутствие другого земельного участка на каком-либо вещном праве.

Если в заявлении лица указывается на необходимость предоставления конкретного земельного участка, то уполномоченные органы проводят работу по уточнению прав других лиц и владельцев соседних земельных участков, выясняют возможность использования указанного земельного участка по заявленному целевому назначению.

Отказ в предоставлении земельного участка оформляется постановлением органа государственной власти либо решением органа местного самоуправления. Каждый отказ должен быть мотивирован и обоснован.

Лицо, подавшее заявление, должно за свой счет и своими силами согласовать все необходимые в таком случае условия отвода земельного участка.

Процесс предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной либо муниципальной собственности, условно делится на не-сколько стадий: рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка и вынесение решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении земли; при положительном ответе уполномоченных органов начинается разработка проектной документации; после утверждения этой документации принимается решение об изъятии и предоставлении предварительно согласованного земельного участка.

Уполномоченные государственные либо муниципальные органы обязаны информировать об имеющихся свободных и готовящихся к освоению землях, ежегодно опубликовывать эту информацию, а также отчеты об использовании земель в средствах массовой информации.

В соответствии со ст. 33 ЗК РФ предельные — максимальные и минимальные — размеры земельных участков, устанавливаются в следующем порядке: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства — законами органов государственной власти субъектов РФ; для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства — нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридическим лицам земельные участки могут предоставляться для осуществления жилищного строительства, а также для целей, не связанных со строительством.

27. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ

Институт пожизненного наследуемого владения земельным участком предусмотрен в ст. 21 ЗК Российской Федерации, согласно которой под правом пожизненного наследуемого владения понимается постоянное владение и пользование земельным участком, передаваемым по наследству.

При этом земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения предоставляется безвозмездно и только из тех земель, которые находятся в государственной либо муниципальной форме собственности.

На праве пожизненного наследуемого владения земельный участок может принадлежать только юридическим лицам.

В соответствии с п. 1 ст. 21 Земельного кодекса право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином Российской Федерации до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется без каких-либо изменений.

При этом предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не допускается.

В Гражданском кодексе Российской Федерации содержится норма, согласно которой право пожизненного наследуемого владения **земельным участком**, находящимся в государственной либо муниципальной собственности, приобретается гражданами в порядке, который предусмотрен земельным законодательством (ст. 265 ГК Российской Федерации).

Норма гражданского права предусматривает возможность обладания земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения только для физических лиц, но не для организаций, предприятий и учреждений.

Пункт 1 ст. 21 ЗК РФ устраняет возможность предоставления гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие этого Кодекса. В то же время в п. 1 ст. 21 содержится прямой запрет на **приобретение** права пожизненного наследуемого владения по **административно-правовым** основаниям (предоставление) после вступления в силу ЗК РФ.

Возникновение права пожизненного наследуемого владения на основании гражданско-правовых сделок регулируется п. 2 этой статьи. Одновременно п. 1 содержит правовую норму, гарантирующую сохранение гражданами ранее приобретенных ими прав пожизненного наследуемого владения.

Содержащаяся в ст. 265 ГК РФ отсылка к земельному законодательству в части установления оснований возникновения права пожизненного наследуемого владения и вытекающий из этого приоритет соответствующих положений ЗК РФ осложняют определение гражданско-правовых способов возникновения и перехода права пожизненного наследуемого владения.

Объектом наследственного преемства будет не сам земельный участок, а право на него (ст.ст. 18, 128 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 21 ЗК РФ определяет также основания государственной регистрации перехода права пожизненного наследуемого владения по наследству. Регистрация производится на основании свидетельства о праве на наследство.

Пункт 3 этой статьи предоставляет гражданам, имеющим земельные участки в пожизненном наследуемом владении, право на

однократное безвозмездное приобретение их в собственность. Основания и порядок реализации этого права аналогичны установленным в п. 5 ст. 20 ЗК РФ.

Под правом владения принято понимать право фактического обладания вещью.

Статья 266 ГК РФ закрепляет право субъекта права пожизненного наследуемого владения возводить на соответствующем земельном участке здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Пункт 1 ст. 267 ГК предусматривает возможность совершения **владельцем** земельного участка двух видов сделок на праве распоряжения земельным участком: аренды земельного участка и безвозмездного срочного пользования земельным участком.

28. ПРАВО ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Пункт 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ определяет круг субъектов, которым может быть предоставлено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

В отличие от Гражданского кодекса РФ (п. 1 ст. 268) круг субъектов значительно сужен: право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками может быть предоставлено лишь государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданский кодекс РФ предусматривает возможность предоставления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам.

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, природоохранным, иным специальным законодательством.

Гражданский кодекс РФ предусматривает еще два случая приобретения права постоянного (бессрочного) пользования субъектами.

Согласно п. 2 ст. 268 Гражданского кодекса РФ право постоянного пользования земельным участком может быть также приобретено собственником здания, сооружения или иного недвижимого имущества в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 271 ГК.

Пункт 1 ст. 271 ГК РФ предусматривает случай приобретения собственником здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пра-

ва пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

В соответствии с п. 3 ст. 268 ГК в случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства.

В соответствии с п. 3 ст. 50 Гражданского кодекса РФ юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в форме потребительских кооперативов, общественных или религиозных организаций (объединений), финансируемых собственником учреждений, благотворительных и иных фондов, а также в других формах, предусмотренных законом.

Пункт 2 ст. 20 Земельного кодекса РФ предусматривает невозможность предоставления этого права пользования земельными участками гражданам.

Пункт 2 ст. 23 ЗК РФ регулирует режим публичного сервитута.

В соответствии со ст. 64 Градостроительного кодекса в градостроительстве публичный сервитут устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами.

Статья 43 Водного кодекса предусматривает, что каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и другими водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством РФ, и публичные водные сервитуты могут устанавливаться в целях: забора воды без применения сооружений, технических средств и устройств; водопоя

и прогона скота; использования водных объектов в качестве водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств.

В соответствии со ст. 21 ЛК граждане имеют право свободно пребывать в пределах лесного фонда

и не входящих в лесной фонд лесов, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

В п. 4 ст. 23 ЗК РФ предусмотрена возможность установления сервитута как на срок, так и постоянного. Срок сервитута может быть установлен договором или судебным актом для частных сервитутов, законом или иным нормативным правовым актом — для публичных сервитутов.

29. СЕРВИТУТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Сервитут, или ограниченное право пользования одним или несколькими чужими (соседними) земельными участками, так же, как

и иные формы пользования землей, является вещным правом и регламентируется в ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.ст. 274—278 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выделяют два вида сервитута: частный и публичный.

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) 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).

Частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества (ч. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается на основании закона или иного нормативно-правового акта Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо органов местного самоуправления и учреждается без непосредственного изъятия земельного участка.

По времени действия публичный сервитут может быть срочным или постоянным и должен быть зарегистрирован органами государственной власти.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, имеют право на судебную защиту своих прав и законных интересов в отношении принадлежащего им земельного участка.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для следующих целей:

- проход или проезд через земельный участок;
- размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- использование земельного участка в целях ремонта
- коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- проведение дренажных работ на земельном участке;
- забор воды и водопой;
- прогон скота через земельный участок;
- сенокос или пастбище скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

— использование земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

— временное пользование земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

— свободный доступ к прибрежной полосе.

На уровне субъектов Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные основания для установления публичного сервитута — права государственных органов и органов местного самоуправления ограниченного пользования чужими земельными участками.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

В соответствии со ст. 275 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

30. ПОЛНОМОЧИЯ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЛИ

В ч. 1 ст. 40 ЗК РФ содержатся полномочия собственника в отношении использования земельного участка.

Также ЗК РФ относит к правам собственника земельного участка возможность возведения на земельном участке строений и сооружений.

Размещение на земельном участке строений или сооружений включает в себя обязательную стадию согласования проекта предполагаемого строения с территориальными органами Госстроя России.

Строительство подземных сооружений для своих нужд собственник земельного участка осуществляет на глубину до пяти метров в соответствии с Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (в редакции от 3 марта 1995 г.) (с изменениями и дополнениями от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г., 29 мая 2002 г., 6 июня 2003 г.).

Также ЗК РФ регламентирует возможность осуществления на земельном участке работ, направленных на повышение плодородия почв. Такие мероприятия преимущественно осуществляются на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленных для целей производства сельскохозяйственной продукции.

В соответствии со ст. 28 Федерального закона «О мелиорации земель» от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 10 января 2003 г.) устанавливаются ограничения по использованию предоставленных гражданам в собственность земельных участков в границах мелиоративной системы общего пользования.

В обязанность собственников входит соблюдение технологической схемы эксплуатации сооружений и устройств этой системы, являющихся общими для нескольких граждан (физических лиц). Размещение на земельных участках мелиоративных сооружений возлагает обязанность на собственников земельных участков по содержанию и ремонту данных систем на долевой основе пропорционально объему водоподачи или площади осушенных земель.

К иным правам собственника земельного участка относятся правомочия по распоряжению земельным участком, передаче его во вторичное пользование и прежде всего в аренду.

Также собственнику земельного участка принадлежит на праве собственности урожай дикорастущих и сеяных трав. Он имеет право косить их, пасти на них скот, использовать на корню и в скошенном виде в качестве корма для домашних животных, привлекать на свой участок дикую живность (без ущерба для своих соседей); также вправе собирать с полей и угодий камень с обращением его в свою собственность, и ряд других работ.

Статьей 13 ЗК РФ предусматриваются обязанности землепользователей в рамках правовой охраны земель, которые включают в себя мероприятия по: сохранению почв и их плодородия; защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления производственными и бытовыми отходами, загрязнения и другие; защите от заражения сельскохозяйственных **угодий** и других земель бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарником и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель; ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного, и захламления земель и иные обязанности.

К иным обязанностям собственников земельных участков и лиц, не являющихся их собственниками, относится обязанность не на-

рушать **права** других собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, своевременно представлять местной администрации установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель, необходимые для ведения государственного земельного кадастра, а также для принятия квалифицированных управленческих решений, связанных с использованием и охраной земель.

31. ЗАЩИТА И ГАРАНТИИ ПРАВ ЗЕМЛЕОБЛАДАТЕЛЕЙ

В соответствии со ст. 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным земельным законодательством.

Такие ограничения прописываются в актах исполнительных органов государственной власти, актах местного самоуправления либо в судебных решениях и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с ЗК РФ выделяются следующие формы защиты нарушенных земельных прав, свобод и интересов.

1. Признание права (ст. 59 ЗК РФ) осуществляется в судебном порядке. Судебное решение является юридическим основанием, при котором органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на земельный участок или сделки с данным земельным участком.

2. Восстановление положения, которое существовало до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения (ст. 60 ЗК РФ). Эта форма распространяется на все случаи, когда субъективные права собственника земельного участка, землепользователя либо землевладельца нарушены либо ограничены неправомерными действиями другого лица.

Нарушенное субъективное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях: признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления; самовольного занятия земельного участка другим лицом; в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Действия, которые нарушают права граждан и юридических лиц на земельный участок либо создают угрозу их нарушения, могут быть пресечены следующим образом:

— признание недействительными в судебном **порядке** не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти и актов органов местного самоуправления;

— приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

— приостановление промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ и в ином порядке.

3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (ст. 61 ЗК РФ).

Убытки, которые были причинены гражданину либо юридическому лицу в результате **издания** этого акта, не соответствующего закону и нарушающего субъективные права и интересы в отношении земельного участка и признанного впоследствии недействительным, подлежат возмещению исполнительным органом государственной власти, издавшим акт.

4. Возмещение убытков (ст. 62 ЗК РФ).

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, субъективные права которого были нарушены, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков. В понятие убытков включается реальный ущерб и упущенная выгода.

В рамках земельно-правового института возмещения причиненных убытков действует восстановление ранее существовавшего положения и исполнение обязательства в натуре.

5. Рассмотрение земельных споров (ст. 64 ЗК РФ).

В ст. 12 ГК РФ устанавливается:

1) признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;

2) самозащита права;

3) взыскание неустойки;

4) компенсация морального вреда;

5) прекращение или изменение правоотношения;

6) неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону и др.

32. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Основания возникновения субъективных прав на земельные участки — это определенные юридические факты: действия и события.

Действия в свою очередь подразделяются на правомерные и неправомерные, а события — на кратковременные и длящиеся. Среди способов возникновения прав на землю выделяют две большие группы: административно-правовые основания и гражданско-правовые основания.

Все правомерные действия и события, влекущие возникновение субъективных прав на землю, по существу составляют земельный оборот — переход земельных участков от одних лиц к другим, а также переход государственных и муниципальных земель гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях.

Земельный оборот может быть двояким — рыночным и вне рыночным.

Частью земельного оборота является земельный рынок, на котором установление, изменение и прекращение прав на земельный участок происходит в результате гражданско-правового или иного договора. При этом он опосредован денежными и натуральными платежами.

Вне рыночный земельный оборот является способом государственного регулирования земельно-правовых отношений. Этот способ сочетает удовлетворение интересов граждан и юридических лиц в области земельной собственности, а также соблюдение прав

и законных интересов третьих лиц, связанных с использованием соседних земельных участков.

В настоящее время институт возникновения субъективных прав на земельные участки регулируется гл. 25 ЗК РФ.

Согласно ЗК РФ можно выделить следующие административно-правовые и гражданско-правовые основания возникновения субъективных прав на земельные участки:

- постановления органов государственной власти и решения органов местного самоуправления;

- решение суда, установившего право конкретного лица на земельный участок;

- приобретательная давность (данный юридический факт не может являться основанием для возникновения прав собственности на земельные участки, находящиеся в государственной либо муниципальной собственности);

- договоры и иные сделки с землей между гражданами и юридическими лицами, а также между государственными, муниципальными органами и гражданами, юридическими лицами;

- иные юридические факты, с которыми закон или иной нормативный акт связывает возникновение прав на земельные участки и обязанности по их использованию.

Согласно ст. 26 ЗК РФ субъективные права лиц, осуществляющих владение либо пользование земельными участками, удостоверяются документами установленных образцов в соответствии с ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Проявлением рыночного земельного оборота являются сделки либо договор. Выделяются следующие виды сделок: купля-продажа, дарение, наследование земельных участков, обмен земельными участками, передача земельных **участков** в уставной (паевый) капитал; аренда земельных участков.

Каждая сделка, совершенная в отношении земельного участка, подлежит заключению в письменной форме и нотариальному удостоверению. Несоблюдение письменной формы договора, по которому передается земельный участок, влечет его недействительность.

В договоре должны содержаться следующие условия: стороны, вид, предмет (план, точное описание земельного участка, правовой режим, принадлежность, сведения о недвижимом имуществе, находящемся на земельном участке); указание на отсутствие запрета на совершение сделок в отношении земельного участка и недвижимого имущества, а также на отсутствие или наличие **обременений** земельного участка правами третьих лиц; дата передачи прав на земельный участок; цена сделки; обязательства. По желанию сторон в него могут быть включены и иные условия.

33. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

ЗК РФ устанавливает перечень оснований, по которым производится прекращение субъективных прав и юридических обязанностей в отношении земли.

При этом основаниями могут быть как правомерные действия и события, так и неправомерные, т. е. противоправные, а также бездействие.

Согласно ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при: отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам; отказе собственника от своего права собственности на земельный участок; при принудительном изъятии у собственника его земельного участка в порядке, предусмотренном нормами гражданского законодательства.

К основаниям изъятия у собственника земельного участка относятся юридические факты: обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственника; отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать другому лицу; изъятие земельного участка, используемого с нарушением правил о

рациональном использовании и охране земли, и иные основания, указанные в земельном законодательстве (реквизиция, конфискация).

В гл. 7 ЗК РФ рассматриваются такие основания прекращения субъективных земельных прав и юридических обязанностей, как изъятие (в том числе путем выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд, конфискация и реквизиция земельного участка, принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду его неадекватного использования, а также отчуждение земельного участка собственником и добровольный отказ собственника от принадлежащего ему земельного участка.

В соответствии со ст. 45 ЗК РФ основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого земельными участками делятся на две группы: добровольные и принудительные.

Добровольным основанием является юридический факт — отказ землепользователя либо землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

В роли принудительных оснований выступают такие юридические факты, как: использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель; использование земельного участка способами, которые приводят к снижению плодородия почвенного слоя сельскохозяйственных земель либо к ухудшению окружающей среды; неустранение совершенных с прямым умыслом земельных правонарушений (отравление, загрязнение, порча либо уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и др.) и др.

Также основаниями прекращения права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельными участками являются **ликвидация** юридического лица или смерть гражданина, которому был предоставлен земельный участок.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, если арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора аренды или его целевого назначения либо с неоднократными нарушениями, существенно ухудшает качество земельного участка, более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

В п. 2 ст. 47 ЗК РФ отмечается, что право гражданина на предоставленный ему предприятием, организацией, учреждением служеб-

ный надел прекращается в связи с прекращением работником трудовых отношений и производится на основании документального решения соответствующей организации, предприятия, учреждения.

Право на служебный надел должно сохраниться за работником, если он прекратил трудовые отношения при переходе на пенсию по старости либо по инвалидности и в др. случаях.

34. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Разрешение земельных споров, осуществляемое компетентными судебными органами, является одним из способов защиты прав и законных интересов собственников, арендаторов земельных участков, землепользователей и землевладельцев.

Земельные споры могут быть рассмотрены в судебном порядке (ст. 64 ЗК РФ).

В судебном порядке должны рассматриваться любые земельные споры: об отказе в предоставлении земельного участка; о возмещении убытков, причиненных в результате загрязнения земельного участка; об устранении препятствий в пользовании земельным участком и т. д.

До декабря 1993 г. в соответствии со ст. 120 ЗК РФ некоторые категории земельных споров обязательно рассматривались в досудебном порядке.

Досудебный (административный) порядок разрешения земельных споров новым ЗК РФ не предусматривается.

Земельные споры рассматриваются судами общей и арбитражной юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным и арбитражно-процессуальным законодательством.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 22.04.1992 г. № 6 «О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства о земельной реформе» суды общей юрисдикции рассматривают дела по спорам, одной из сторон которых выступают граждане, за исключением занимающихся предпринимательской деятельностью, а также по жалобам указанных лиц на решения местной администрации по земельным вопросам.

Земельные споры с участием юридических лиц, а также граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, рассматриваются арбитражными судами.

Защита нарушенных субъективных земельных прав может быть осуществлена в порядке разрешения земельных споров, предметом которых является тот или иной земельный участок.

К земельным спорам также относятся споры, которые связаны с обжалованием решений уполномоченных на то исполнительных ор-

ганов государственной власти и управления или органов местного самоуправления.

Разрешение земельных споров является одним из способов защиты прав и законных интересов собственников, арендаторов земельных участков, землепользователей и землевладельцев.

Земельный спор имеет своим объектом субъективное право на конкретный земельный участок.

До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на рассмотрение в третейский суд.

Третейские суды в Российской Федерации действуют на основании Федерального закона от 24. июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации».

В соответствии с этим Законом могут образовываться как постоянно действующие третейские суды, так и третейские суды для разрешения конкретного спора (ст. 3).

Постоянно действующие третейские суды создаются юридическими лицами и их объединениями и действуют при этих организациях.

Спор может быть передан на рассмотрение третейского суда, только если между сторонами заключено третейское соглашение, которое может затрагивать все возможные споры либо определенную их категорию.

Решения третейских судов исполняются добровольно. В противном случае они исполняются принудительно по исполнительным листам, которые выдаются судом (ст. 45 Закона).

В случае удовлетворения требований истца ответчик принуждается к исполнению предписанных судом правомерных действий либо к правомерному бездействию. Ответчик должен выполнить определенные положительные действия, направленные на признание права истца на земельный участок, пресечение действий, нарушающих права и законные интересы землевладельцев, исполнение обязанности в натуре, возмещение вреда, причиненного нарушением субъективного права на земельный участок.

35. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ

Государственное управление земельным фондом — отдельная сфера государственного управления. Областью действия является земля в широком смысле слова. Предметом регулирования является система земельных правоотношений в области рационального ис-

пользования и охраны земельных ресурсов как объекта экономического хозяйствования.

Все земли, которые находятся в пределах Российской Федерации, составляют единый земельный фонд РФ.

Он обуславливает наличие общего правового режима всех земель, составляющих земельный фонд РФ, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и принадлежности к той или иной категории земель.

Все земли РФ подразделяются на два вида:

- земли, которые используются в качестве пространственного экономического базиса, средства производства;
- земли, которые выполняют природно-заповедные, рекреационные, оздоровительные функции.

В зависимости от целевого предназначения все земли РФ подразделяются на:

1) земли сельскохозяйственного назначения (гл. 14 ЗК РФ). В этой категории выделяют два вида земель: земли, предназначенные для целей сельскохозяйственного производства, т. е. используемые в качестве производственного фактора; земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, т. е. используемые в качестве обеспечительного, вспомогательного фактора;

2) земли населенных пунктов (поселений), (гл. 15 ЗК РФ). К их числу относят все земли, которые расположены в пределах городской, поселковой территории, а также территории населенных пунктов и те, которые находятся за пределами территории населенных пунктов, но переданы в их ведение;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (гл. 16 ЗК РФ). Указанные земли могут быть предоставлены только организациям, предприятиям и учреждениям в порядке, установленном федеральным законодательством;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов (гл. 17 ЗК РФ). К их числу относятся земли, которые носят природоохранный, природно-заповедный, рекреационный, оздоровительный и историко-культурный характер;

5) земли лесного фонда (гл. 18 ЗК РФ). В его состав входят все земли, покрытые лесом и лесопосадками, а также земли, не покрытые лесом, но предназначенные для нужд лесного хозяйства;

6) земли водного фонда. Эти земли включают в себя три вида земель: занятые водными объектами; выделяемые под полосы отвода; водоохранные зоны водных объектов;

7) земли запаса не находятся ни на праве собственности, ни на праве аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и т. д.

Земли запаса составляют единый резервный земельный фонд Российской Федерации, находящийся под контролем федеральных исполнительных органов государственной власти в области рационального использования и охраны земель.

Структура земельного фонда постоянно меняется под влиянием различных факторов: политических, экономических, социальных, биологических, экологических и др.

С изменением структуры земельного фонда в целом происходят изменения и в структуре категории земель.

Такие же изменения могут происходить в рамках всех остальных категорий земель в связи с их переводом из одной категории в другую, приватизацией земель, развитием предпринимательской деятельности в области использования земельных ресурсов и т. д.

Возможно появление новых, ранее неизвестных Земельному кодексу РФ категорий земель в составе единого земельного фонда Российской Федерации.

36. ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Основной задачей контроля за соблюдением требований земельного законодательства, рациональным использованием и охраной земель является обеспечение исполнения **земельно-правовых** норм, соблюдения установленных требований (норм, правил, нормативов), выполнения мероприятий по использованию и охране земельных ресурсов органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами, юридическими лицами и гражданами, осуществляющими владение и пользование земельными участками. Под контролем за использованием и охраной земель понимается деятельность органов управления по осуществлению проверок за состоянием земель, выполнением мероприятий по их охране, соблюдением земельного законодательства.

Различают следующие виды контроля:

- мониторинг земель;
- государственный контроль;
- производственный контроль;
- муниципальный и общественный контроль.

Мониторинг земель (ст. 67 ЗК РФ) представляет собой систему наблюдений за состоянием земельного фонда для выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения негативных процессов.

Объектом мониторинга являются все земли РФ независимо от форм собственности и их целевого использования.

В зависимости от целей наблюдения мониторинг может быть федеральным, региональным и локальным.

Его задачами являются:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земель, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению негативных процессов;
- 2) информационное обеспечение ведения земельного кадастра, государственного земельного контроля, а также землеустройства;
- 3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Государственный контроль за использованием земель определен в ст. 71 ЗК РФ и Положением «О порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель», утвержденным постановлением Правительства РФ 23 декабря 1993 г.

Государственный контроль осуществляют:

- 1) Федеральная служба земельного кадастра осуществляет контроль за состоянием всех земель независимо от форм собственности и целевого использования;
- 2) Министерство природных ресурсов осуществляет соблюдение экологических норм при использовании земельных участков;
- 3) Органы санэпиднадзора осуществляют надзор за соблюдением санитарно-гигиенических норм при использовании земельных участков;
- 4) Министерство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу осуществляет соблюдение строительных норм и правил.

В п. 10 Положения определены полномочия контролирующих органов:

- 1) проведение проверок;
- 2) получение информации, касающейся состояния земель;
- 3) привлечение специалистов при необходимости заключения компетентных органов управления;
- 4) наложение административных штрафов;
- 5) вынесение предписаний об устранении допущенного правонарушения и др.

Производственный земельный контроль указан в Законе РФ «Об охране окружающей природной среды» и в ст. 73 ЗК РФ. Этот контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка.

Муниципальный контроль осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами (ст. 72 ЗК РФ).

Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями, гражданами.

Общественный земельный контроль проводится в целях соблюдения исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления установленного порядка подготовки и принятия решений, затрагивающих субъективные земельные права и охраняемые законом интересы граждан и юридических лиц.

37. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ И ИХ ФУНКЦИИ

Органы управления земельным фондом РФ составляют единую целостную систему.

В зависимости от того, какой компетенцией по управлению земельным фондом наделены органы государственного управления, они подразделяются на две группы: органы общей компетенции — это такие органы государственного (муниципального) управления земельным фондом, которые осуществляют общее руководство и регулирование всех земельно-правовых отношений; органы специальной компетенции — это органы государственного (муниципального) управления земельным фондом, наделенные узким кругом полномочий в области управления земельным фондом и выполняющие задачи, ограниченные конкретной сферой управления — мониторинг, землеустройство, ведение государственного земельного кадастра и др.

Система органов государственного управления земельными ресурсами включает в себя: федеральный уровень (территория РФ); уровень субъектов РФ (республика, край, область, автономные области и округа, города федерального значения); уровень муниципальных образований (район, город, иной населенный пункт).

Некоторые органы специальной компетенции осуществляли одну или несколько функций управления земельным фондом РФ. К их числу относились:

Министерство сельского хозяйства, его территориальные органы, осуществлявшие государственный контроль за рациональным использованием

и охраной всего земельного фонда;

Министерства жилищно-коммунального хозяйства союзных и автономных республик, проводившие контроль за надлежащей организацией использования и охраны земель на местах;

Государственный комитет СССР по делам строительства и его территориальные органы, выполнявшие планировку земельных участков в пределах городов и иных населенных пунктов и др.

В период проведения земельной реформы 90-х гг. на территории РФ была создана новая единая и централизованная система органов специальной компетенции, осуществлявших управление земельным фондом. Во главе этой системы был поставлен Государственный комитет РСФСР по земельной реформе. Впоследствии он был переименован в Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем).

Роскомзем осуществлял государственное регулирование земельно-правовых отношений. В систему органов управления земельным фондом входили также комитеты по земельным ресурсам и землеустройству субъектов РФ, а также подведомственные Роскомзему организации и учреждения, выполнявшие обеспечительные функции. Роскомзем выполнял следующие задачи: осуществление государственной политики в сфере рационального использования и охраны земельных ресурсов, повышения плодородия почвенного слоя, предупреждения деградации земель; обеспечение государственного контроля за проведением приватизации земель; осуществление мониторинга земель; ведение государственного земельного кадастра; проведение землеустройства и др.

Указом Президента от 30 апреля 1998 г. «О структуре федеральных органов исполнительной власти» Роскомзем был преобразован в Министерство РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Минземстрой). Этому органу исполнительной власти были переданы функции ликвидированных Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству, Государственного комитета по жилищной и строительной политике, а также Федеральной службы геодезии и картографии РФ.

22 сентября 1998 г. был вновь издан Указ Президента РФ «О структуре федеральных органов исполнительной власти», в соответствии с которым Минземстрой России был ликвидирован, а функции в области управления земельным фондом страны были переданы Государственному земельному комитету РФ.

38. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Ведение государственного земельного кадастра является непременным условием обеспечения рационального использования и охраны земель, а также соблюдения требований земельного законодательства.

Государственный земельный кадастр является основой территориального планирования использования земельных участков, их предоставления и изъятия.

Согласно ст. 70 ЗК РФ ведение государственного земельного кадастра осуществляется в соответствии с нормами, установленными

в Федеральном законе РФ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Государственный земельный кадастр — это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

Сведения государственного земельного кадастра содержат следующую информацию о земельном участке:

- местоположение;
- целевое назначение;
- правовое положение;
- наличие на нем объектов недвижимости.

Согласно ст. 12 этого Закона государственный земельный кадастр содержит общие сведения о:

- земельных участках;
- территориальных зонах (территориальная зона — это часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой устанавливаются при проведении зонирования земель);
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах РФ.

Все сведения государственного земельного кадастра являются открытыми для ознакомления любого заинтересованного лица (гражданина, юридического лица). Но выделяются такие сведения, которые отнесены к категории ограниченного доступа. Все сведения должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах и информационных ресурсах.

Государственный земельный кадастр ведется по единой для всей Российской Федерации системе. Государственный земельный кадастр включает в себя три основных вида документов:

1) основные документы:

- Единый государственный реестр земель — это документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков (содержит сведения о существующих и существовавших ранее земельных участках);

— кадастровые дела — это совокупность комплектованных в установленном порядке документов, которые подтверждают факт возникновения (прекращения) существования земельного участка;

— кадастровые карты (планы) — это карта (план), на которой в графической либо в текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре и подразделяются на дежурные и производные;

2) вспомогательные документы — книги учета документов; книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети;

3) производные документы — это документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований; доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов; статистические отчеты; аналитические обзоры; производные кадастровые карты (планы), а также иные справочные и аналитические документы.

Система органов, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра, определена в гл. II ФЗ «О государственном земельном кадастре».

39. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 11 января 2001 г. № 22 «Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России» (с изменениями от 31 июля 2003 г.) Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр) является федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами, осуществляющим специальные (исполнительные, контрольные, разрешительные, регулирующие и другие) функции по ведению государственного земельного кадастра и государственного учета расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, по землеустройству, государственной кадастровой оценке земель, мониторингу земель и государственному контролю за использованием и охраной земель.

Эта служба руководствуется в своей деятельности Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента РФ, постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, а также настоящим Положением.

Федеральная служба земельного кадастра России является юридическим лицом, имеет печать и бланк с изображением Государст-

венного герба РФ и со своим наименованием, счета, открываемые в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 9 ФЗ «О государственном земельном кадастре» Федеральная служба земельного кадастра России может осуществлять свои функции как самостоятельно, так и через свои территориальные органы.

В ведении Федеральной службы земельного кадастра России находятся федеральные государственные унитарные предприятия, учреждения и иные организации. Функции, осуществляемые Федеральной службой земельного кадастра России, могут носить исполнительно-распорядительный, контрольный, разрешительный, регулирующий и иной характер.

Федеральная служба земельного кадастра России выполняет контроль за выполнением конкретными лицами мероприятий по изучению состояния земель, а также по организации рационального использования и охраны земель; за выполнением предписаний по устранению допущенных нарушений; за обязательной безвозмездной передачей указанными лицами одного экземпляра подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных.

Федеральная служба земельного кадастра России во исполнение возложенных на нее задач выполняет следующие функции:

1) принимает участие в разработке предложений по управлению земельными ресурсами и проведению земельной реформы;

2) ведет государственный земельный кадастр и осуществляет специальные функции по ведению государственного кадастрового учета расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества в части внесения сведений об их наличии в Единый государственный реестр земель;

3) осуществляет мероприятия по созданию автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра;

4) устанавливает состав документов государственного земельного кадастра и порядок их ведения и другие функции.

В данной службе образуется коллегия в составе руководителя Службы (председатель коллегии) и заместителей руководителя, входящих в нее по должности, а также других руководящих работников центрального аппарата Службы, ее территориальных органов и организаций, находящихся в ее ведении.

Эта коллегия рассматривает на своих заседаниях основные вопросы деятельности Службы и ее решения принимаются большинством голосов членов коллегии.

Финансирование расходов на содержание центрального аппарата и территориальных органов Федеральной службы земельного када-

стра России осуществляется за счет средств, предусмотренных в федеральном бюджете на государственное управление.

40. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО: ПОНЯТИЕ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ

Правовые основы, организация и порядок проведения землеустройства регламентированы в ст.ст. 68, 69 ЗК РФ, а также в ФЗ РФ от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве». Согласно ст. 68 ЗК РФ и ст. 1 Федерального закона землеустройство включает следующие виды мероприятий:

1) изучение состояния земельных участков (проводится в целях получения информации о количественном и качественном состоянии земель и подразумевает выполнение мероприятий):

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

- инвентаризация земель, проводимая в целях уточнения или установления точного местоположения объектов землеустройства, их границ, выявления неиспользуемых либо используемых не по целевому назначению земельных участков и др.;

2) планирование и организация рационального использования и охраны земельных ресурсов (проводится в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами экономического развития, улучшения организации территорий).

Здесь выделяют следующие направления деятельности:

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

3) образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности (территориальное землеустройство).

Порядок проведения территориального землеустройства определяется постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства».

В рамках территориального землеустройства выполняются два вида работ:

— непосредственное образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, что подразумевает под собой выполнение множества мероприятий: сбор информации об объектах землеустройства, определение границ их местоположения, площади, установление вариантов

— использования земель, составление карты (плана) объектов землеустройства и др.;

— межевание объектов землеустройства — это установление на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением их межевыми знаками и определением их координат. Межевание объектов землеустройства подразумевает под собой выполнение мероприятий: определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства и изготовление карты (плана) объекта землеустройства;

4) организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства (внутрихозяйственное землеустройство);

5) организация территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

В соответствии с п. 3 ст. 9 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» федеральный орган исполнительной власти, наделенный полномочиями в области ведения государственного земельного кадастра и кадастрового учета земельных участков, Федеральная служба земельного кадастра России может осуществлять свои функции как самостоятельно, так и через свои территориальные органы.

41. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД И ВРЕМЕННОМ ИХ ИЗЪЯТИИ

В ст. 57 ЗК РФ определяется порядок возмещения убытков при изъятии земельных участков, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников,

землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Убытки подлежат возмещению в полном объеме: как реальный ущерб, так и неполученные доходы.

При изъятии земельного участка или временном его занятии могут быть причинены следующие убытки:

- стоимость строений и сооружений, находящихся на земельном участке, оценивается по сметной стоимости строительства новых объектов. Возможен также перенос сооружения на другой земельный участок либо строительство нового объекта за счет средств лица, которому предоставляется земельный участок;
- стоимость плодово-ягодных насаждений оценивается по стоимости саженцев и затраты на их выращивание;
- стоимость незавершенного производства;
- стоимость затрат, связанных с устранением неудобств при использовании земли, включает единовременные затраты, которые используются на приобретение транспортных средств, строительство мостов, переправ, дорог и др.

Кроме этих убытков, должна быть возмещена и упущенная выгода, которая рассчитывается путем умножения средней урожайности сельскохозяйственных культур на стоимость их реализации и коэффициент восстановления нарушенного производства.

При временном занятии земельного участка используется коэффициент, приравняемый к сроку временного занятия земельного участка.

Порядок возмещения потерь установлен постановлением «О порядке возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства», а также ст. 58 ЗК РФ. Они возмещаются в размере стоимости освоения площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию

и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий.

Для определения размера потерь используются планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

Размеры потерь, связанных с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с

уточнением при предоставлении земель. Если потери выявились в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих сельскохозяйственных угодий.

Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья и в размере 50 % от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств организаций, которым предоставляется земельный участок.

В соответствии с постановлением сельскохозяйственного производства потери не возмещаются при: предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения; предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников; отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов; отводе земель под кладбища из состава государственных и муниципальных земель и в иных случаях.

42. РАССМОТРЕНИЕ ХОДАТАЙСТВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Выбор земельных участков определяется подачей гражданами и юридическими лицами в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков, заявления (ходатайства) о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В заявлении необходимо указать:

- назначение объекта;
- предполагаемое место размещения объекта;
- обоснование примерного размера земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства либо необходимые расчеты.

Для определения конкретного органа власти, которому следует направлять заявление, граждане

и юридические лица должны в порядке, установленном законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получить сведения об интересующем их земельном участке из Единого государственного реестра предприятий.

Если отсутствуют такие данные, то сведения о земельном участке можно получить в государственных органах, осуществляющих деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 02 декабря 2000 г. № 918 «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра».

Выбор земельного участка для строительства объекта по заявлению гражданина или юридического лица, а также по обращению органа исполнительной власти должен производиться органами местного самоуправления.

Выбор земельного участка осуществляется на основе документов государственного земельного кадастра и землеустройства, т. е. на основе сведений из Единого государственного реестра земель, который содержит основные сведения о земельных участках (кадастровые номера, местоположение, площадь, категорию земель и разрешенное использование земельных участков, описание границ земельных участков или их отдельных частей, экономические характеристики, в том числе размер платы за землю, качественные характеристики), а также с учетом экологических, градостроительных (в городах и других поселениях) и иных условий использования соответствующей территории.

При определении вариантов размещения объектов органы местного самоуправления используют различную информацию, имеющуюся в наличии как у самих этих органов, так и у иных государственных, муниципальных органов и организаций.

Органы местного самоуправления самостоятельно в двухнедельный срок получают от органов государственной власти (организаций) в области ведения государственного земельного кадастра дежурную кадастровую карту (план) и наносят на нее информацию об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также иную информацию.

Также орган местного самоуправления формирует по каждому варианту пакет документов с информацией о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании данной информации изготавливается проект границ земельного участка.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом выбора земельного участка для размещения объекта, а в необходимых случаях — и для установления его санитарной (охранной) зоны.

Также к акту выбора земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей,

землевладельцев и арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства.

Убытки указанных лиц определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

В соответствии со ст. 57 ЗК порядок их возмещения устанавливается Правительством РФ.

43. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В ст. 33 ЗК РФ закрепляются общие положения о том, какими актами и для каких целей устанавливаются нормы предоставления земельных участков.

Эти нормы могут быть определены как минимально необходимые и максимально допустимые размеры земельных участков, обеспечивающие их рациональное и эффективное использование по целевому назначению.

Установление норм предоставления земельных участков для других целей зависит от принадлежности земельного участка к той или иной категории земель.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями от 7 июля 2003 г.) минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются субъектами РФ в соответствии с требованиями законодательства РФ о землеустройстве.

К недостаткам землепользования законодательство о землеустройстве относит фрагментацию земель, чересполосицу, вклинивание, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность границ.

Запрещен также выдел земельного участка в счет земельной доли из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, если размер такого участка окажется меньше минимального размера, установленного законодательством субъекта РФ для земельного участка из мелиорированных земель.

Ограничение максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в собственности одного лица, Законом об обороте земель прямо не предусмотрено.

В ч. 2 ст. 4 этого Закона субъектам РФ предоставлено право устанавливать размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта РФ и могут находиться одновременно в собственности граждан и юридических лиц.

Также субъект РФ своим законом не вправе устанавливать минимальный предел максимальной площади сельскохозяйственных угодий, которые могут быть в собственности одного лица, ниже 10% общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования.

Цели использования земельных участков, указанные в п. 1 ст. 33 ЗК РФ, имеют сельскохозяйственный характер, а нормы предоставления земельных участков для таких целей предписано устанавливать нормативными правовыми актами субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Согласно п. 1 ст. 33 ЗК РФ максимальные размеры земельных участков устанавливаются актами субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Пункт 2 этой статьи допускает, что такие размеры могут устанавливаться также федеральными законами, если земли находятся в федеральной собственности.

Законами субъектов РФ могут устанавливаться нормы предоставления земельных участков для ведения крестьянского хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства из земель, находящихся как в собственности субъектов РФ, так и в муниципальной собственности.

Исключительно нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут устанавливаться лишь нормы предоставления земельных участков для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Предоставление (отвод) **земельных** участков для целей, не указанных в ст. 33 ЗК РФ, в зависимости от нахождения земли в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований может устанавливаться актами Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований.

При этом должны учитываться потребности в землях для различных государственных или муниципальных нужд, региональные различия в площадях и качестве земель, спрос на земли и т. д.

44. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И УЧЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» в целях обеспечения рационального использования и охраны земель предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета земель. Государственный кадастровый учет земельных участков — описание и индивидуализация

в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Согласно ст. 7 данного Закона государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

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

Кадастровый учет земельных участков осуществляется путем внесения записей в государственный земельный кадастр, представляющий собой систематизированный свод документированных сведений о месте положения, целевом назначении, правовом положении земель, сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках объектов.

В ст. 19 указанного Закона говорится, что государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой **методике**.

Для его проведения органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков. Эти документы должны быть оформлены надлежащим образом.

Не подлежат приему для проведения кадастрового учета земельных участков документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не оговоренные в них исправления, до-

кументы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

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

Проводится такой учет в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

Заявителям выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

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

45. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

Мониторинг земель в соответствии с п. 1 ст. 67 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется только государственными органами управления земельным фондом Российской Федерации и представляет собой систему наблюдений за состоянием земельных ресурсов.

Предметом ведения органов, осуществляющих государственный мониторинг земель, является целостный земельный фонд Российской Федерации независимо от формы собственности и целевого назначения земель.

В настоящее время общие положения о ведении мониторинга земель содержатся в ЗК РФ, а порядок его осуществления дополнительно регламентируется Правительством РФ.

Мониторинг земель проводится в соответствии с федеральными, региональными и местными программами и является частью мониторинга за состоянием окружающей среды.

Система мониторинга земель Российской Федерации складывается из множества подсистем, соответствующих конкретному виду целевого назначения земель.

Мониторинг земель осуществляется отдельно применительно к землям сельскохозяйственного назначения, землям населенных

пунктов и поселений, землям промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения и т. д.

Согласно п. 3 ст. 67 ЗК РФ государственный мониторинг земель может проводиться на трех уровнях:

- федеральный уровень — мониторинг ведется в рамках всей территории Российской Федерации;

- региональный уровень — мониторинг осуществляется в пределах определенных экономических, геополитических и административных границ;

- локальный уровень — мониторинг проводится на объектах ниже регионального уровня вплоть до отдельных крупных землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков.

Согласно п. 2 ст. 67 Земельного кодекса Российской Федерации ведение государственного мониторинга земель направлено на выполнение следующих задач:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земельных ресурсов, оценка уже происшедших изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении либо об устранении последствий негативных процессов, происходящих в почвенном слое земель.

В целях ее осуществления органы проводят систематические наблюдения за состоянием водной и ветровой эрозии почвенного слоя земель, вероятностью потери гумуса либо ухудшения структуры, за загрязнением земель пестицидами, другими токсичными веществами, за состоянием береговой линии рек, морей, водохранилищ, за уровнем загрязнения земель свалками, местами захоронения опасных радиоактивных отходов, автомобильными стоянками и т. д;

- 2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за рациональным использованием и охраной земельных ресурсов, землеустройства, а также осуществлением иных функций государственного и муниципального управления землями, обеспечение контроля за рациональным использованием

и охраной земель;

- 3) обеспечение населения Российской Федерации информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель. Пользование данными, полученными государственными органами по мониторингу земель, представляется возможным как для граждан, так и для юридических лиц, международных организаций.

В целях осуществления последних двух задач государственного мониторинга земель применяются различные способы собирания необходимой информации.

Все приемы, средства и методы осуществления мониторинга земель подразделяются в зависимости от сроков и периодичности их проведения на три вида:

- базовые — осуществляются впервые на той или иной территории и носят общий характер;
- периодические — осуществляются через месяц, квартал, год или иной промежуток времени;
- оперативные — фиксируют все текущие изменения состояния земельных ресурсов.

46. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Одной из общих юридических обязанностей является обязанность своевременно, в установленные сроки, в определенном порядке и размере производить платежи за пользование земельными участками.

Согласно п. 1 ст. 65 ЗК РФ **использование** земельных участков, находящихся на территории РФ, является платным.

Впервые институт платности землепользования был учрежден на территории Российского государства в 1990 г. в связи с введением Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле. В этом нормативном акте основными целями введения платы за землю были признаны:

- стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель;
- повышение почвенного плодородия;
- выравнивание социально-экономических условий сельскохозяйственного производства на земельных участках различного качества и местоположения;
- обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах и поселениях;
- формирование специальных фондов для финансирования указанных выше мероприятий и др.

В последующем обязанность землепользователей и собственников земельных участков платить за использование земли была закреплена в принятом на территории Российской Федерации Земельном кодексе от 25 апреля 1991 г., а также в специальном Законе Российской Федерации от 11 октября 1991 г. «О плате за землю».

Этот закон определяет цели введения платы за землю — выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях различного качества. Определяются они путем дифференциации размеров платы за землю и строго целевого использования средств, полученных в качестве платы за земельные участки.

Также в нем определены и формы платы за земельные участки:

- земельный налог;
- арендная плата;
- нормативная цена земли.

Земельный налог устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год и размеры его не зависят от результатов хозяйственной деятельности. Плательщиками этого налога являются собственники, землевладельцы и землепользователи.

Нормативная цена земельного участка является стоимостным показателем, определяемым с учетом местоположения и качества земли и применяется она при регулировании экономических отношений, возникающих при совершении сделок с земельными участками.

В иных нормативно-правовых актах указываются и другие формы платы за земельные участки. При проведении земельных торгов применяется стартовая цена земельных участков, а при совершении сделок с ними — договорная цена.

Кадастровая стоимость земельного участка — это денежное выражение стоимости земли, эквивалентное ее качественным характеристикам, составленное с учетом общепринятых правил оценки земли и занесенное в Федеральный земельный кадастр.

Согласно постановлению Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли» нормативная цена земельных участков устанавливается органами исполнительной власти субъектов РФ. При этом она ставится в зависимость от различного целевого назначения земельных участков, расположенных в той или иной оценочной зоне.

В соответствии со ст. 25 ЗК РФ установление нормативной цены земли может иметь место при покупке, выкупе земельных участков, при передаче по наследству, дарению, а также при предоставлении банковского кредита под залог земли.

Оценка земельного участка — это совокупность математических и технических операций, направленных на вычисление всех стоимостных характеристик, присущих конкретному земельному участку.

В соответствии с п. 2 ст. 66 ЗК РФ в целях установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

47. ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

В соответствии с Законом об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. За рыночную стоимость

объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют разумно и в своих интересах.

Платеж за объект оценки выражается в денежной форме.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности и могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Основанием для проведения оценки объекта оценки служит договор между оценщиком и заказчиком.

Такой договор заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки и иные сведения.

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения в полном объеме доступа к документации, необходимой для осуществления этой оценки и др.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он выступает учредителем, собственником, акционером, страховщиком или должностным лицом юридического лица либо заказчиком **или** физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик **имеет** вещные или обязательственные права вне договора;
- юридическое лицо выступает учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Государственной кадастровой оценке подлежат все категории земель на территории Российской Федерации в целях налогообложения и иных целей, установленных законом.

Кадастровая оценка земель проводится органами Росземкадастра.

Оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или с учетом затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

48. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Земельный налог устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год и размеры его не зависят от результатов хозяйственной деятельности.

Плательщиками земельного налога являются предприятия, объединения, учреждения **независимо от** их организационно-правовых форм и форм собственности, в том числе международные неправительственные организации, предприятия с участием иностранного капитала, иностранные юридические лица, а также российские граждане, иностранцы и лица без гражданства, которым земля предоставлена в собственность, владение, пользование на территории Российской Федерации.

Земельный налог за участки, перешедшие по наследству, платят наследники, принявшие наследство, с момента его получения.

Также плательщиками земельного налога являются индивидуальные предприниматели, которым предоставлена земля в собст-

венность, владение, пользование на территории России. Не являются плательщиками земельного налога организации, применяющие согласно Федеральному закону от 29 декабря 1995 г. № 222-ФЗ «Об упрощенной системе налогообложения, учета и отчетности для субъектов малого предпринимательства» упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности.

Государство ведет учет всех плательщиков земельного налога. Постановлением Правительства РФ «Об упорядочении учета плательщиков земельного налога и арендной платы за землю» от 4 сентября 1995 г. № 876 (СЗ РФ. 1995. № 37. ст. 3623) на районные и городские комитеты по земельным ресурсам и землеустройству возложено обеспечение государственных налоговых инспекций списками плательщиков земельного налога.

Работы по составлению списков финансируются за счет средств, получаемых от взимания самого земельного налога.

В списки плательщиков земельного налога не включаются лица, обладающие правом аренды на всех землях и правом пользования на землях частной собственности.

Права и обязанности плательщиков земельного налога указаны в Законе РФ «О плате за землю» (ст.ст. 4, 5, 6, 16).

К основным обязанностям отнесены: своевременная уплата налога; предоставление налоговым органам необходимых для исчисления и уплаты налогов документов и сведений; выполнение требований налогового органа об устранении выявленных нарушений законодательства о налогах и др.

К правам относятся: право представлять документы, подтверждающие право на льготы по налогам; право пользоваться льготами по уплате налогов на основании и в порядке, установленном законом; право знакомиться с актами проверок, проведенных налоговыми органами, право представлять налоговым органам пояснения по исчислению и уплате налогов и по актам проведенных проверок.

Объектами налогообложения являются земельные участки, части земельных участков и земельные доли при общей долевой собственности, предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение и пользование. К ним относятся:

- земельные участки, предоставленные сельскохозяйственным коммерческим организациям (предприятиям), крестьянским (фермерским) хозяйствам и другим юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства и подсобного сельского хозяйства;
- земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строи-

тельства, индивидуального садоводства, огородничества и животноводства;

— земельные участки, предоставленные кооперативам граждан для садоводства, огородничества и животноводства и др.

Не являются объектом обложения земельным налогом неиспользуемые несельскохозяйственные угодья совхозов, крестьянских (фермерских) хозяйств, других сельскохозяйственных предприятий, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам.

Источником земельного налога может быть любой доход налогоплательщика.

49. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно Закону РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» (с изменениями от 14 февраля, 16 июля 1992 г., 14 мая 1993 г., 9 августа 1994 г., 22 августа, 27 декабря 1995 г., 28 июня, 18 ноября, 31 декабря 1997 г., 21, 25 июля, 29 декабря 1998 г., 22 февраля, 31 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г., 24, 25 июля, 24 декабря 2002 г.) использование земли в РФ является платным.

Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Формами платы являются: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Налог за земли городов, рабочих, курортных и дачных поселков взимается со всех предприятий, организаций, учреждений и граждан, имеющих в собственности, **владении** или пользовании земельные участки по ставкам, устанавливаемым для городских земель.

За городские (поселковые) земли налог устанавливается на основе средних ставок (за исключением земель сельскохозяйственного использования, занятых личным подсобным **хозяйством** и **жилищным** фондом, дачными и садовыми участками, индивидуальными и кооперативными гаражами, для которых установлен иной порядок исчисления налога).

Такие ставки дифференцируются по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории органами местного самоуправления городов. Границы зон определяются в соот-

ветствии с экономической оценкой территории и генеральными планами городов.

В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам.

Налог за часть площади земельных участков сверх установленных норм их отвода взимается в двукратном размере.

Налог за земли, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным), а также личным подсобным хозяйством, дачными участками, индивидуальными и кооперативными гаражами в границах городской (поселковой) черты, взимается со всей площади земельного участка в размере трех процентов от ставок земельного налога, установленных в городах и поселках городского типа, но не менее 10 рублей за квадратный метр.

Налог на часть площади дачных участков и индивидуальных гаражей, расположенных в городах и поселках, сверх установленных норм их отвода в **пределах** двойной нормы взимается в размере 15%, а свыше двойной нормы — по полным ставкам земельного налога, установленного для городских земель.

Налог за земли, предоставленные (приобретенные) для садоводства, огородничества, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), в пределах городской, поселковой черты устанавливается в размере 10 рублей за квадратный метр.

Налог за расположенные вне населенных пунктов земли промышленности (включая карьеры и территории, нарушенные производственной деятельностью), транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере 20% от средних ставок земельного налога для поселений численностью до 20 тысяч человек.

За земли, занятые полигонами (кроме военных) и аэродромами вне населенных пунктов, налог устанавливается в соответствии со средним размером налога за один гектар земель преобладающего на данной территории сельскохозяйственного или лесохозяйственного использования.

5ft ПЛАТА ЗА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно Закону РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» (с изменениями от 14 февраля, 16 июля 1992 г., 14 мая 1993 г.,

9 августа 1994 г., 22 августа, 27 декабря 1995 г., 28 июня, 18 ноября, 31 декабря 1997 г., 21, 25 июля, 29 декабря 1998 г., 22 февраля, 31 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г., 24, 25 июля, 24 декабря 2002 г.) с колхозов, совхозов, крестьянских (фермерских) хозяйств, межхозяйственных предприятий и организаций, кооперативов и других сельскохозяйственных предприятий взимается только земельный налог, все остальные виды налогов по отношению к ним не применяются.

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных ЗК РФ, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли.

Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества и другие цели.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Сельскохозяйственные предприятия индустриального типа (птицефабрики, тепличные комбинаты, зверосовхозы, животноводческие комплексы и другие на самостоятельном балансе), кроме налога на землю, уплачивают и другие налоги в установленном порядке.

Органами законодательной (представительной) власти субъектов РФ исходя из средних размеров налога с одного гектара пашни и кадастровой оценки угодий устанавливаются и утверждаются ставки земельного налога по группам почв пашни, а также многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ.

Минимальные ставки земельного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов РФ.

При исчислении сумм земельного налога для плательщиков вводятся коррективы на местоположение их земельных участков.

Также земельный налог за участки в границах сельских населенных пунктов и вне их черты, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, взимается со всей площади земельного участка по средним ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения административного района.

Земельный налог за участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам в границах сельских населенных пунктов для

иных целей, взимается со всей площади земельного участка в размере пяти рублей за квадратный метр.

Органам местного самоуправления предоставляется право с учетом благоприятных условий размещения земельных участков повышать ставки земельного налога, но не более чем в два раза.

Налог за земли сельскохозяйственного использования в пределах городской (поселковой) черты устанавливается в двукратном размере ставок налога за сельскохозяйственные угодья аналогичного качества.

Налог за сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда устанавливается по тем же ставкам, что и для земель сельскохозяйственного назначения аналогичного качества.

Средства, поступающие от взимания налога и арендной платы за сельскохозяйственные угодья, расходуются на указанные в статье цели только для нужд собственников, владельцев и пользователей сельскохозяйственных земель.

51. ЛЬГОТЫ ПО ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ

В Законе РФ «О плате за землю» устанавливается перечень граждан и юридических лиц, которые полностью освобождаются от уплаты земельного налога.

Освобождаются от уплаты налога на земельные участки граждане, занимающиеся традиционными промыслами в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, а также лица, занимающиеся народными художественными промыслами и народными ремеслами в местах их традиционного бытования.

Эта категория льготников устанавливается законодателем в целях поддержки развития хозяйственной деятельности малочисленных народов, наций, национальностей и этнических групп, населяющих территорию РФ, а также в целях поддержки развития народного ремесла и художественного промысла.

Другая категория льготников состоит из лиц, каким-либо образом проявившим заботу о государстве. К гражданам, полностью освобожденным от уплаты земельного налога, относятся:

1) участники Великой Отечественной войны, а также иные граждане Российской Федерации, на которых распространяются льготы участников Великой Отечественной войны;

2) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий на атомных объектах гражданского или военного назначения, а также в результате учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

3) инвалиды I и II групп.

Также существует категория льготников, которые освобождаются от уплаты земельного налога только на пять лет и после истечения которых приравниваются к обычным налогоплательщикам.

Граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские) хозяйства, освобождаются от уплаты налога на земельные участки, предоставленные во владение и пользование, на первые пять лет с момента предоставления земель.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать в пределах предоставленной им компетенции льготы по уплате налога на земельные участки в виде: частичного освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки налога для отдельных плательщиков.

На законодательном уровне установлены категории льготников-организаций, осуществляющих владение и (или) пользование земельными участками:

- заповедники, национальные и дендрологические парки, ботанические сады; государственные и муниципальные органы охраны природы и памятников культуры;

- учреждения искусства, кинематографии, образования, здравоохранения, финансируемые за счет средств соответствующих бюджетов либо за счет средств профсоюзов (за исключением курортных учреждений);

- детские оздоровительные учреждения независимо от источников финансирования;

- высшие учебные заведения, научно-исследовательские учреждения, предприятия и организации Российской академии наук, Российской академии медицинских наук, Российской академии сельскохозяйственных наук, Российской академии образования, Российской академии архитектуры и строительных наук;

- государственные научные центры, а также высшие учебные заведения и научно-исследовательские учреждения министерств и **ведомств** Российской Федерации по перечню, установленному Правительством РФ;

- предприятия, занимающиеся традиционными промыслами в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, а также занимающиеся народными художественными промыслами и народными ремеслами в местах их традиционного бытования;

- религиозные объединения, на земле которых находятся используемые ими здания, охраняемые государством как памятники истории, культуры и архитектуры и др.

52. НОРМАТИВНАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ

Нормативная цена земли — показатель, который характеризует стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативная цена земельного участка вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче государственной земли в частную собственность физических и юридических лиц, при наследовании земли, **дарении** и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Нормативная цена земли — это оценка земли, осуществляемая государством для реализации строго определенных целей, величина расчетная, она **не** связана с конкретным содержанием земельного правоотношения.

В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319 нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам.

Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по этим зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Органы местного самоуправления по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную нормативную цену земельного участка, но не более чем на 25%.

Нормативная цена земельного участка не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

По запросам заинтересованных лиц комитеты по земельным ресурсам и землеустройству обязаны выдавать им документы о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

Факторами, влияющими на нормативную цену земли города, поселка, сельского населенного пункта, а также земель для садоводства, животноводства, личного подсобного хозяйства вне населенных пунктов, являются:

1) обеспеченность территории внешними и внутренними магистральными и местными транспортными сетями, транспортная доступность основных региональных административных, культурных центров;

2) обеспеченность территории инженерными сетями и сооружениями коммунального хозяйства (водоснабжение, теплоснабжение,

газификация, электроснабжение, телефонизация, канализация стоков);

3) численность и плотность населения;

4) уровень развития социальной сферы (обеспеченность жилым фондом, медицинскими, образовательными, торговыми и другими учреждениями социальной сферы) и др. факторы.

Факторы, влияющие на нормативную цену земли несельскохозяйственных (промышленных) предприятий вне населенных пунктов:

1) уровень развития производственной инфраструктуры региона: наличие и близость грузовых портов, узловых железнодорожных станций, обеспеченность магистральными и местными транспортными сетями, расположение предприятий, перерабатывающих местное сырье и сельскохозяйственную продукцию, пунктов приемки, складирования и хранения готовой продукции и т. д.;

2) уровень инженерного обустройства территории;

3) уровень развития социальной сферы близлежащих населенных пунктов и возможность привлечения квалифицированной рабочей силы и др.

Факторы, влияющие на нормативную цену земли сельскохозяйственного назначения: обеспеченность территории магистральными и местными транспортными сетями, доступность рынков сбыта, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, удаленность от региональных промышленных и культурных центров; уровень развития социальной сферы близлежащих населенных пунктов; уровень плодородия почв сельскохозяйственных угодий; санитарно-гигиенические условия и состояние окружающей среды.

53. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Средства, полученные от уплаты земельного налога, носят целевой характер.

Средства используются исключительно на следующие цели:

— финансирование мероприятий по землеустройству; финансовое обеспечение ведения кадастровых работ; финансирование мониторинга земель, мероприятий по охране земель, повышению их плодородия; финансовая поддержка освоения новых земель;

— компенсация собственных затрат землепользователя на эти цели и погашение ссуд, выданных под указанные мероприятия, и процентов за их использование; инженерное и социальное обустройство территории.

За земли в пределах поселковой, городской границы и другие земли, переданные в их ведение, а также за земли сельскохозяйственных угодий в границах района, за исключением земель, переданных в ведение сельских органов местного самоуправления, в соответствии с установленными законодательством РФ долями средства от платы за землю направляются плательщиками (как юридическими, так и физическими лицами) на бюджетные счета РФ в федеральном казначействе, субъекта РФ, а соответствующая часть средств на бюджетные счета соответствующих органов местного самоуправления тремя платежными поручениями.

За земли в пределах границ сельских населенных пунктов и другие земли, переданные в их ведение, плата направляется плательщиком на бюджетные счета сельских органов местного самоуправления одним платежным поручением.

Средства от платы за земли в сельской местности в границах районов, не подлежащие перечислению в бюджеты субъектов РФ и федеральный бюджет, направляются одним платежным поручением на соответствующий бюджетный счет районных органов местного самоуправления.

Законом «О плате за землю» предусмотрены конкретные доли средств, направляемых в федеральный бюджет за земли сельскохозяйственного назначения по субъектам РФ, в размере от 20 до 50% от суммы платы за землю за сельскохозяйственные угодья.

Плательщики земельного налога и арендной платы за земли городов и поселков перечисляют платежи в полном объеме на счета органов федерального казначейства с последующим распределением доходов от их поступлений по следующим нормативам:

- федеральный бюджет — 30%;
- бюджеты субъектов РФ (за исключением городов Москвы и Санкт-Петербурга) — 20%;
- бюджеты городов Москвы и Санкт-Петербурга — 70 %;
- бюджеты городов и поселков, иных муниципальных образований (за исключением муниципальных образований, входящих в состав городов Москвы и Санкт-Петербурга) — 50%.

Плательщики земельного налога (юридические лица) должны представлять в налоговые органы новый расчет причитающегося с них налога по каждому земельному участку, в котором предлагаемая к уплате по двум срокам (15 сентября и 15 ноября) сумма земельного налога будет распределена по уровням бюджетов.

При установлении органами законодательной (представительной) власти субъектов РФ и органами местного самоуправления других сроков уплаты земельного налога суммы земельного налога

рас-пределяются также по всем уровням бюджетов, но только по другим срокам.

Исчисление земельного налога гражданам производится налоговыми органами, которые ежегодно не позднее 1 августа вручают им налоговые уведомления об уплате налога.

В уведомлении должны быть указаны размер налога, подлежащего уплате, расчет налоговой базы, а также сроки уплаты налога.

Форма налогового уведомления на уплату земельного налога с физических лиц утверждается Министерством РФ по налогам и сборам.

Налоговое уведомление передается физическому лицу (его законному или уполномоченному представителю) лично под расписку или иным способом, **подтверждающим факт и дату его получения.**

54. ПОНЯТИЕ, СОСТАВ, ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ

Земельное правонарушение обладает следующими обязательными признаками:

— деяние лица — реальное активное либо пассивное поведение лица, результатом которого является земельное правонарушение. При этом оно должно быть состоявшимся, т. е. подготовка лица к совершению земельного правонарушения не подлежит юридической ответственности;

— виновность лица, совершившего нарушение требований земельного законодательства;

— противоправность деяния, т. е. противоречие деяния основным принципам и началам земельного права, а также нормам земельного законодательства.

В случае причинения вреда обществу или государству может иметь место только имущественный вред, а в случае причинения вреда отдельным гражданам — собственникам, арендаторам земельных участков, землепользователям, землевладельцам — не только имущественный, но и моральный вред.

Содержание земельного правонарушения складывается из четырех составных элементов.

1. Субъект. Ими являются граждане, юридические лица, обладающие земельными участками независимо от формы земельной собственности, а также должностные лица уполномоченных органов власти управления в области земельно-правовых отношений. Субъектами земельных правонарушений могут стать лица, которые не являются субъектами земельно-правовых отношений.

2. Объект. В роли объекта рассматривают следующие институты земельного права:

— земельный правовой порядок — установленный компетентными органами исполнительной власти порядок поведения лиц, являющихся участниками земельных правоотношений;

— субъективные земельные права и охраняемые законом интересы собственников, арендаторов земельных участков, землепользователей, землевладельцев, а также уполномоченных органов власти и управления, представляющих интересы Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований.

3. Субъективная сторона проявляется в форме умысла (прямого либо косвенного) или неосторожности (легкомыслия либо небрежности). Умышленными земельными правонарушениями считаются, например, уничтожение специальных знаков на земельном участке; пользование недрами без специального разрешения (лицензии) и др. Земельными правонарушениями, совершенными по неосторожности, являются, например, нарушение правил ведения документации на семена сельскохозяйственных растений; использование земли не в соответствии с ее целевым назначением.

4. Объективная сторона заключается в активном либо пассивном поведении виновного лица, т. е. в совершении земельного правонарушения в форме действия либо бездействия, например уничтожение специальных знаков, размещенных на земельном участке, является активным поведением виновного лица; невыполнение мероприятий по охране земельных территорий — пассивным, а нарушение правил ведения документации на семена сельскохозяйственных растений может быть совершено как в форме действия, так и в форме бездействия).

Все земельные правонарушения можно подразделить на:

— земельные правонарушения, которые лишены какого-либо экологического содержания и не связаны с причинением вреда земле — это непосредственные земельные правонарушения;

— земельные правонарушения, совершение которых нарушает требования экологической безопасности и связано с причинением вреда земле — это земельные правонарушения, являющиеся и экологическими правонарушениями.

Уполномоченные должностные лица исполнительных органов власти и управления при выявлении земельного правонарушения либо преступления в области охраны окружающей среды должны незамедлительно принять меры в целях привлечения виновного лица к юридической ответственности, а также возмещения ущерба, причиненного земельным правонарушением.

55. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: ПОНЯТИЕ И ВИДЫ

Юридическая ответственность направлена на стимулирование соблюдения земельно-правовых норм, а также на восстановление нарушенных субъективных земельных прав и охраняемых законом интересов, на предупреждение совершения новых земельных правонарушений.

Юридическая (правовая) ответственность является одним из видов социальной **ответственности** и наступает только в случае **совершения** конкретного правонарушения и состоит в возложении на правонарушителя обязанности претерпевать неблагоприятные последствия личного и имущественного характера.

Земельно-правовая ответственность может применяться только в случае, если состав конкретного земельного правонарушения предусмотрен нормами земельного законодательства с указанием конкретной меры государственного воздействия, которая должна быть наложена на виновное лицо.

Все санкции, которые налагаются на виновных лиц за совершение земельного правонарушения, делятся на три вида:

- карательные санкции (наложение штрафа, изъятие земельного участка и др.);

- праввосстановительные санкции (возврат пострадавшему лицу самовольно занятого земельного участка, восстановление состояния земель, подвергнутых порче и др.);

- компенсационные (возмещение имущественного вреда, компенсация морального вреда).

Юридическая ответственность, применяемая в отношении лиц, виновных в совершении того или иного земельного правонарушения, разделяется на виды:

- 1) административно-правовая ответственность. Этот вид ответственности наступает за земельные правонарушения, которые по степени своей тяжести и опасности для общества, государства либо отдельных лиц не требуют уголовного преследования. Нормами **КоАП РФ** от 2001 г. предусмотрено множество составов административных правонарушений, совершенных в сфере охраны субъективных земельных прав и свобод, рационального использования

и охраны земли, а также за нарушения правил обращения с земельными участками;

- 2) уголовно-правовая ответственность. Этот вид ответственности за нарушение требований земельного законодательства наступает в случаях совершения земельных правонарушений, которые посягают

на установленный земельный правовой порядок и представляют опасность для общества, государства или отдельных лиц;

3) гражданско-правовая ответственность применяется по факту нарушения требований земельного законодательства в случае, если земельное правонарушение связано с причинением вреда землям, субъективным земельным правам и охраняемым законом интересам конкретных собственников, арендаторов земельных участков, землепользователей и землевладельцев. При этом она применяется независимо от привлечения виновных лиц к другим видам правовой ответственности.

Согласно ст. 76 ЗК РФ виновные юридические лица, а также граждане в обязательном порядке и в полном объеме возмещают вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ существуют два способа возмещения вреда: возмещение вреда в натуре либо возмещение причиненных убытков;

4) дисциплинарная ответственность за совершение земельного правонарушения регламентируется в ст. 75 ЗК РФ.

Согласно этой статье должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельного правонарушения, обязаны нести дисциплинарную ответственность, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей соответствующая организация понесла административную ответственность.

Эта ответственность применяется в результате совершения таких правонарушений, как: проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, которые оказывают негативное (вредное) влияние на состояние окружающей среды и др.

56. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Этот вид ответственности наступает за земельные правонарушения, которые по степени своей тяжести и опасности для общества, государства либо отдельных лиц не требуют уголовного преследования.

За административное правонарушение виновные лица привлекаются к ответственности не в порядке подчиненности, а специально уполномоченными государственными органами, т. е. органами Росземкадастра, охраны природы, Минздрава, Госстроя России и др.

Примерами земельных правонарушений, предусмотренных нормами КоАП и влекущих применение мер административной ответственности, являются: административные нарушения в области

охраны собственности: самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1), уничтожение специальных знаков (ст. 7.2), пользование недрами без специального разрешения (лицензии) (ст. 7.3), самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ст. 7.8), самовольное занятие земельного участка лесного фонда либо участка леса, не входящего в лесной фонд (ст. 7.9), самовольная переуступка права пользования землей, недрами, участком лесного фонда, участком леса, не входящего в лесной фонд, или водным объектом (ст. 7.10), проведение земляных, строительных и иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия (ст. 7.14), незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения (ст. 7.16); административные правонарушения в области охраны окружающей природной среды и природопользования: порча земель (ст. 8.6), невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.7), использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почвы (ст. 8.8), нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов (ст. 8.12); административные правонарушения в сельском хозяйстве, ветеринарии и мелиорации земель: проведение мелиоративных работ с нарушением проекта (ст. 10.9), нарушение правил эксплуатации мелиоративных систем или отдельно расположенных гидротехнических сооружений, повреждение мелиоративных систем (ст. 10.10), нарушение правил ведения документации на семена сельскохозяйственных растений (ст. 10.13).

Мерами административно-правовой ответственности за эти виды земельных правонарушений являются административный штраф либо предупреждение.

Административный штраф является денежным взысканием и может выражаться в величине, кратной либо минимальному размеру оплаты труда, либо стоимости предмета административного правонарушения (земельного участка, его части). Сумма взысканного с виновного лица административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

Административный штраф не может быть меньше одной десятой части МРОТ и не может быть больше:

— в отношении граждан — двадцати пяти МРОТ;

- в отношении должностных лиц — пятидесяти МРОТ;
- в отношении юридических лиц — одной тысячи МРОТ.

Размер административного штрафа, который исчисляется из стоимости предмета административного правонарушения, не может превышать трехкратный размер стоимости соответствующего предмета.

Предупреждение — это мера административного взыскания, которая выражается в официальном порицании физического либо юридического лица и всегда выносится в письменной форме и направляется виновному лицу для получения подписи последнего.

57. УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Этот вид юридической ответственности за нарушение требований земельного законодательства **наступает** при совершении таких земельных правонарушений, которые посягают на установленный земельный правовой порядок и представляют опасность для общества, государства или отдельных лиц.

Уголовно-правовая ответственность применяется за два вида преступлений, совершенных в сфере земельно-правовых отношений: регистрация незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ).

Данный состав подразумевает также искажение учетных данных Государственного земельного **кадастра** России, а также умышленное занижение размеров платежей за землю. Объективная сторона преступления подразумевает под собой три действия, совершения любого из которых будет достаточно для привлечения виновного лица к уголовной ответственности.

Родовым объектом преступления является экономическая деятельность, а видовым объектом — установленный порядок регистрации.

Субъектом данного преступления является должностное лицо, использующее при совершении преступления свое служебное положение. Субъективная сторона выражается в форме прямого умысла и предполагает корыстную или иную личную заинтересованность должностного лица.

Этот вид преступлений наказывается либо штрафом (в размере от ста до двухсот МРОТ или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух месяцев), либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью (на срок до трех лет), либо обязательными работами (на срок от ста двадцати до восьмидесяти часов); порча земли (ст. 254 УК РФ).

В соответствии с этой статьей объективная сторона преступления может выражаться как в форме действия, так и бездействия и проявляется в виде отравления, загрязнения или иной порчи земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке. Обязательным признаком объективной стороны преступления является причинение вреда здоровью человека или окружающей среде и причинно-следственная связь между нанесенным вредом и совершенным противоправным деянием. Вред, причиненный здоровью человека, может быть разной степени тяжести.

Объектом преступления являются окружающая природная среда, безопасность экологической обстановки.

Субъектом является физическое вменяемое лицо, достигшее шестнадцатилетнего возраста и осуществляющее хозяйственную или иную деятельность, связанную с обращением с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами.

Субъективная сторона преступления характеризуется виной в форме косвенного умысла.

Отравление, загрязнение или иная порча земли наказываются штрафом (в размере от двухсот до пятисот МРОТ или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев), либо лишением права **занимать** определенные должности или заниматься определенной деятельностью (на срок до трех лет), либо исправительными работами (на срок до двух лет).

Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок.

Кроме того, деяния, предусмотренные ст. 254 УК РФ, повлекшие по неосторожности смерть человека, наказываются лишением свободы (на срок от двух до пяти лет).

58. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ, ПРИЧЕННЫХ НАРУШЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Согласно ст. 76 ЗК РФ виновные юридические лица, а также граждане в обязательном порядке и в полном объеме возмещают вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ существуют два способа возмещения вреда:

- возмещение вреда в натуре;
- возмещение **причиненных** убытков.

Если таксы ущерба не предусмотрены, то применяются нормы гражданского законодательства.

Согласно ст. 393 ГК РФ размер вреда устанавливается по ценам, существующим на день предъявления иска. Однако исходя из обстоятельств спора суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения.

Способы возмещения вреда в натуре установлены в п. 2 и 3 ст. 76 ЗК РФ. Право выбора того или другого способа возмещения вреда принадлежит потерпевшей стороне. Но суд может предложить свой вариант разрешения спора и в соответствии с ним принять решение.

Во многих конфликтных ситуациях в качестве ответчиков могут выступать юридические лица и граждане, причинившие своими действиями (бездействием) вред не только земле, но и другим объектам окружающей среды.

Основная причина отказа в удовлетворении исков — несоблюдение требований законодательства при составлении протокола.

Составление протокола в одностороннем порядке без уведомления нарушителя, составление его неуполномоченными лицами, отсутствие в нем указания времени и места совершения правонарушения, несвоевременное его составление и т. д. делают его бездоказательным, т. е. недостаточным для удовлетворения иска о возмещении вреда.

Лица, совместно причинившие вред, в соответствии с ч. 1 ст. 1080 ГК РФ несут солидарную ответственность перед потерпевшим.

Суд вправе по заявлению потерпевшего и в его интересах возложить на указанных лиц долевую ответственность исходя из степени вины каждого из них, а при невозможности определить степень вины — исходя из равенства долей (п. 2 ст. 1080, п. 2 ст. 1081 ГК РФ).

Если земля является средством производства, то производится возмещение вреда и убытков, причиненных гражданам и юридическим лицам иными гражданами и юридическими лицами в результате нарушения последними требований земельного законодательства.

Если земля является частью окружающей природной среды, то производится возмещение вреда, причиненного земле как природному ресурсу, лицами, виновными в нарушении ее качественных характеристик.

Согласно ст. 77 Закона «Об охране окружающей природной среды» при причинении вреда окружающей среде в процессе хозяйст-

венной деятельности размеры ущерба определяются по фактическим затратам на восстановление нарушенного состояния окружающей природной среды с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.10.1993 г. № 22 «О некоторых вопросах практики применения», Законе РСФСР «Об охране окружающей природной среды» указано, что при разрешении споров о возмещении вреда, причиненного окружающей среде, арбитражным судам необходимо проверять, не является ли правонарушение результатом ненадлежащей деятельности нескольких организаций.

Если материалами дела установлено, что вред причинен несколькими организациями, арбитражным судам необходимо определить размер ответственности каждого причинителя вреда.

Эффективность применения ответственности к нарушителям законодательства о природных ресурсах в значительной мере зависит от качества составления документов, подтверждающих как само правонарушение, так и размеры вреда.

59. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ

Самовольное занятие земельных участков — использование земельного участка физическим или юридическим лицом до установления границ земельного участка в натуре (на местности) и получения в установленном порядке документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования или аренды. Самовольное занятие земель является наиболее распространенным правонарушением земельного законодательства.

Орган местного самоуправления может разрешить приступить к использованию земельных участков для сельскохозяйственных целей до выдачи указанных документов при условии указания границ земельного участка в натуре (на местности) с вручением чертежа (плана земельного участка). Ответственность за данный вид правонарушения предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ. В ней устанавливается ответственность за нарушение земельного законодательства, регулирующего порядок приобретения прав на землю и прав на осуществление хозяйственной деятельности на земле.

Это правонарушение посягает на правоотношения, связанные с землей как природным объектом и природным ресурсом, важнейшим элементом окружающей среды. Непосредственным объектом посягательства выступает собственность на землю и установленный

государством порядок возникновения прав на землю и ее использование.

Объективная сторона данного правонарушения выражается в совершении ряда противоправных деяний. Это:

- самовольное занятие земельного участка;
- использование земельного участка без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

Таковыми документами в соответствии со ст. 15 и 26 ЗК РФ, а также ст. 14 Федерального закона от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются:

- осуществление хозяйственной деятельности на земельном участке без разрешительных документов в тех случаях, когда законодательством установлена необходимость их получения (ст. 40 ЗК РФ);
- свидетельства о государственной регистрации, которые выдаются правообладателю, арендатору, залогодержателю.

Субъектами правонарушения могут быть граждане и юридические лица, самовольно занявшие земельный участок, не имеющие правоустанавливающих документов на земельный участок или совершившие иное нарушение земельного законодательства, а также должностные лица, не обеспечившие исполнение установленных требований к владению и пользованию земельным участком.

С субъективной стороны эти деяния характеризуются умышленной виной, т. е. лицо сознавало их противоправность и желало их осуществить.

Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями за самовольно занятые земельные участки, производится в соответствии с ч. 2 ст. 76 ЗК РФ их собственникам, арендаторам, землепользователям и землевладельцам и осуществляется лицами, виновными в совершении данного правонарушения, или за их счет.

Лицам, виновным в самовольном занятии земельного участка, не возмещаются затраты, произведенные ими во время незаконного пользования чужим земельным участком.

Пострадавшие граждане и юридические лица вправе взыскать с нарушителей сумму доходов, полученных ими в период незаконного пользования земельным участком (ст. 1107 ГК РФ).

В ст. 7.1 КоАП РФ за самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности, предусмотрено:

- наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти МРОТ;
- на должностных лиц — от десяти до двадцати МРОТ);
- на юридических лиц **01** — от ста до двухсот МРОТ.

60. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОРЧУ ЗЕМЕЛЬ

За порчу земель предусмотрена уголовная (ст. 254 УК РФ) и административная (ст. 8.6 КоАП) ответственность.

Объектом данного преступления выступает экологическая безопасность, стабильность окружающей среды, природно-ресурсный потенциал земли.

Предметом данного преступления выступает земля. Статья 1 ЗК РФ говорит, что земля выступает как природный объект, охраняемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, и является основой осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации и одновременно является недвижимым имуществом, объектом права собственности.

Статья 12 ЗК РФ говорит о том, что земля в РФ охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Объективная сторона данного преступления выражается в отравлении, загрязнении или иной порче земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

Под отравлением земли следует понимать заболевание плодородного слоя земли в результате воздействия вредных веществ на нее.

Под загрязнением следует понимать внесение в землю загрязняющих веществ, т. е. химических или биологических, либо смесь таких веществ, которые в определенных концентрациях оказывают вредное воздействие на здоровье человека и окружающую среду.

Под иной порчей земли следует понимать захламление, нарушение земель, засоление, деградацию и т. п.

Для наступления уголовной ответственности необходимо, чтобы нарушение правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке повлекло отравление, загрязнение или иную порчу земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности. Необходимо также установить причинную связь между деянием и последствием.

Субъективная сторона преступления — косвенный умысел.

Субъект преступления — физическое вменяемое лицо, достигшее **16-летнего** возраста и обязанное соблюдать правила обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами.

Часть 2 ст. 254 УК РФ предусматривает квалифицирующий признак: те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации.

Часть 3 ст. 254 УК РФ предусматривает особо квалифицирующий признак: деяния, предусмотренные частями первой или второй настоящей статьи, повлекшие по неосторожности смерть человека.

К лицу, виновному в порче земли (ст. 25 4 УК РФ), в зависимости от тяжести преступления может быть наложен штраф, либо назначено ограничение свободы, либо лишение свободы. Одновременно виновное лицо может быть принуждено к восстановлению состояния испорченной земли.

61. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА УНИЧТОЖЕНИЕ ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ

Правонарушения, предусмотренные ст. 8.6 КоАП РФ, посягают на общественные отношения по использованию и охране земель в РФ. ЗК РФ был провозглашен принцип приоритета охраны земли.

Объектом правонарушения являются общественные отношения, связанные с охраной земли в части обеспечения ее плодородия и возможности использования как природного ресурса.

Объективная сторона ч. 1 данной статьи заключается в самовольном снятии или перемещении плодородного слоя почвы.

Снятие или перемещение плодородного слоя почвы (ч. 1 указанной выше статьи) производится в процессе рекультивации почвенного слоя, под которой понимается комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народно-хозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды.

Постановлением Правительства РФ от 23 февраля 1994 г. «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы» определялось, что нормы снятия плодородного слоя почвы, потенциально плодородных слоев и пород (лесовидные и покровные суглинки) устанавливаются при проектировании в зависимости от уровня плодородия нарушаемых почв с учетом заявок и соответствующих гарантий со стороны потребителей на использование потенциально плодородных слоев и пород.

При этом снятый верхний плодородный слой почвы используется для рекультивации нарушенных земель или улучшения малопродуктивных угодий.

Плодородный слой почвы — это верхняя гумусированная часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений химическими, физическими и агротехническими свойствами.

Нарушение почвенного слоя земли может происходить при:

- разработке месторождений полезных ископаемых открытым способом, при добыче торфа;
- проведении всех видов строительных, геолого-разведочных, мелиоративных и иных работ, связанных с нарушением поверхности почвы;
- строительства, эксплуатации и консервации подземных объектов и коммуникаций;
- прокладки трубопроводов, проведения строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, испытательных, проектно-исследовательских и иных работ.

Использование плодородного слоя для целей, не связанных с сельским и лесным хозяйством, допускается при экономической нецелесообразности или отсутствии возможностей его использования для улучшения этих земель.

Под порчей и уничтожением плодородного слоя почвы понимается частичное или полное разрушение почвенного покрова, характеризующееся ухудшением его **физического** и биологического состояния, а также снижением (потерей) плодородия почв, вследствие чего использование земельного участка невозможно либо требует введения специальных ограничений, включая консервацию земель для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв.

Порча и уничтожение плодородного слоя почвы является результатом:

- нарушения правил ведения вскрышных работ при разработке месторождений полезных ископаемых;
- нарушения установленного режима использования земель;
- хищения;
- невыполнения или некачественного выполнения обязательных мероприятий, предусмотренных в соответствующих решениях и проектных материалах по снятию и сохранению плодородного слоя почвы, предотвращению ветровой и водной эрозии, опустынивания, подтопления, переувлажнения, заболачивания и других процессов.

Объективная сторона ч. 2 данной статьи выражается в уничтожении плодородного слоя почвы и порче земель в результате нарушения правил обращения с опасными веществами и отходами производства.

Субъектами административной ответственности являются граждане, должностные и юридические лица.

Субъективная сторона ч. 1 может быть выражена в форме умысла, а в ч. 2 совершена как умышленно, так и по неосторожности.

62. СЛУЖЕБНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ НАДЕЛЫ

Часть 2 ст. 24 ЗК Российской Федерации регулирует институт земельных наделов. Служебные земельные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций отдельных отраслей на время работы, в связи с которой они выделены.

Субъектами прав на служебные наделы являются работники отдельных отраслей, категории которых, а также условия предоставления которым служебных наделов устанавливаются законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Пункт 19 Приказа Министерства путей сообщения Российской Федерации от 15 мая 1999 г. № 26Ц «Об утверждении положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог» предусматривает, что железные дороги предоставляют отдельным категориям работников в полосе отвода служебные земельные наделы для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с п. 24 Положения о государственной лесной охране должностным лицам государственной лесной охраны РФ на время работы в лесной охране предоставляются служебные земельные наделы (пахотная земля и сенокосы) в порядке, на условиях и в размерах, устанавливаемых законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п. 3.11 Положения о лесничем Федеральной службы лесного хозяйства России, утвержденного 03 мая 1995 г., лесничий обязан предоставлять работникам государственной лесной охраны служебные земельные наделы и другие льготы, предусмотренные законодательством.

Пункт 3 ч. 2 ст. 24 ЗК РФ устанавливает основания и порядок выделения работникам служебного земельного надела. Таким основанием служит решение соответствующей организации о выделении работнику служебного земельного надела при наличии заявления работника.

Если на служебном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования уволенного работника служебным наделом прекращается после снятия урожая.

Основания прекращения права на служебный земельный надел установлены в ст. 47 ЗК.

Увольнение работника из штата организации влечет за собой изъятие предоставленного земельного участка. Единственным основанием отсрочки изъятия служит необходимость окончания сельскохозяйственных работ.

В случае выхода на пенсию право пользования служебным наделом прекращается после смерти правообладателя за исключением перехода служебного надела на праве безвозмездного срочного пользования несовершеннолетним детям или престарелым членам семьи работника.

Сохранение служебного надела за временно отсутствующим работником возможно лишь при условии возвращения его на прежнее место работы после прохождения срочной военной или альтернативной службы либо окончания обучения.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 20 марта 1965 г. № 369 «О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог и речного флота» (в ред. от 26 февраля 1992 г.) (СП РСФСР. 1965. № 5. ст. 24) установлены размеры служебных земельных наделов.

В соответствии с п. 24 Положения о государственной лесной охране служебные **земельные** наделы сохраняются в прежних размерах за лицами, работавшими в государственной лесной охране РФ и вышедшими на пенсию по инвалидности (независимо от стажа работы) или по старости (при наличии общего стажа работы в государственной лесной охране не менее 10 лет), пожизненно, за семьями работников государственной лесной охраны, призванных на действительную срочную военную службу или поступивших на

учебу, — на весь срок нахождения на военной службе или в учебном заведении.

63. СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Из различных норм ЗК РФ следует, что земельный участок должен принадлежать только к одной категории земель.

Согласно принципу приоритета ценных и особо охраняемых земель изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других ценных и особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами.

Согласно ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется их принадлежностью к той или иной категории и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 30 апреля 1999 г. № 82-ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов РФ» малочисленные народы, объединения малочисленных народов в целях защиты их исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов имеют право в местах своего традиционного проживания и хозяйственной деятельности:

- безвозмездно владеть и пользоваться землями различных категорий, необходимыми для осуществления их традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами;

- участвовать в осуществлении контроля за использованием земель различных категорий, необходимых для осуществления традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами малочисленных народов;

- участвовать в осуществлении контроля за соблюдением федеральных законов и законов субъектов РФ об охране окружающей природной среды при промышленном использовании земель и природных ресурсов, строительстве и реконструкции хозяйственных и других объектов в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов.

В Федеральном законе от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ» земельные участки и другие обособленные природные объекты, находящиеся в пределах границ территорий традиционного природопользования, предоставляются лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов в безвозмездное пользование.

В случае изъятия земельных участков и других обособленных природных объектов, находящихся в пределах границ этих территорий, для государственных или муниципальных нужд лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов предоставляются равноценные земельные участки и другие природные объекты, а также возмещаются убытки, причиненные таким изъятием.

Использование природных ресурсов, находящихся на данных территориях, для обеспечения ведения традиционного образа жизни осуществляется лицами, относящимися к малочисленным народам, и общинами малочисленных народов в соответствии с законодательством РФ, а также обычаями малочисленных народов.

Лица, не относящиеся к указанным выше народам, но постоянно проживающие на территориях традиционного природопользования, пользуются природными ресурсами для личных нужд, если это не нарушает правовой режим этих территорий.

Пользование природными ресурсами, находящимися на указанных территориях, гражданами и юридическими лицами для осуществления предпринимательской деятельности допускается, если эта деятельность не нарушает правовой режим данных территорий.

На земельные участки, находящиеся в пределах границ территорий традиционного природопользования, для обеспечения кочевки оленей, водопоя животных, проходов, проездов, водоснабжения, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, а также для других нужд могут устанавливаться сервитуты.

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

64. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (КРЕСТЬЯНСКИХ ХОЗЯЙСТВ)

Правовой режим категории земель сельскохозяйственного назначения регулируется гл. XIV ЗК РФ 2001 г., Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также иными нормативными актами.

В соответствии с п. 1 ст. 77 ЗК РФ под землями сельскохозяйственного назначения понимаются земли, которые находятся за чертой поселений и предоставлены для нужд сельского хозяйства либо предназначены для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения вместе с расположенными на них зданиями, строениями, сооружениями, а также сельскохозяйственными орудиями, машинами, тягловым и продуктивным скотом являются средством производства в сельскохозяйственной сфере российского народного хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения делятся на следующие категории земельных категорий: сельскохозяйственные угодья и земли, занимаемые различными сельскохозяйственными объектами.

Сельскохозяйственные угодья — это земли, непосредственно используемые для выращивания сельскохозяйственной продукции.

Устанавливается общий правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, который заключается в том, что земельные участки предоставляются для сельскохозяйственных целей.

В ст. 78 ЗК РФ регламентируется использование земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения могут предоставляться для использования в целях ведения товарного сельскохозяйственного производства, а также для иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В соответствии с этими целями земли сельскохозяйственного назначения могут предоставляться как гражданам, так и юридическим лицам. Гражданам земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены для создания крестьянского (фермерского) хозяйства.

В соответствии со ст. 4 Закона от 22 ноября 1990 г. № 348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 21.03.2002 г.) правом на создание и на получение земельного участка для этих целей обладает каждый дееспособный гражданин РФ, достигший

18-летнего возраста, имеющий опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедший специальную подготовку.

Особенности правового положения и деятельности садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан и порядок использования земель сельскохозяйственного назначения определены Законом о садоводческих объединениях.

Сельскохозяйственные земли могут передаваться и таким группам граждан, как родовые общины и семьи из числа малочисленных народов Севера и казаки общества, которые установлены Указами Президента РФ от 22 апреля 1992 г. № 397 «О неотложных мерах по защите мест проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов Севера» и от 15 июня 1992 г. № 632 «О мерах по реализации Закона Российской Федерации «О реабилитации репрессированных народов в отношении казачества»».

Регулирование деятельности сельскохозяйственных кооперативов осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации».

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» регулирует земельные правоотношения, которые связаны с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной либо муниципальной собственности.

65. СУБЪЕКТЫ ПРАВА НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ПРАВОВЫЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРЕДПРИЯТИЙ, КООПЕРАТИВОВ, АССОЦИАЦИЙ

В соответствии со ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для сельскохозяйственных целей следующими участниками земельных правоотношений:

— гражданами, в том числе **ведущими** крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

— коммерческими юридическими лицами: хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами,

государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

— некоммерческими юридическими лицами: потребительскими кооперативами (в том числе дачными и садоводческими), учреждениями, фондами, ассоциациями и союзами юридических лиц, общественными и религиозными объединениями и иными некоммерческими 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 традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

В ЗК РФ содержится указание, что оборот земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения определенным категориям граждан, осуществляется не только по правилам ЗК РФ, но также в соответствии с требованиями специального законодательства:

— гражданами, которые изъявляют в письменной форме желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются по правилам Федерального закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве (п. 1 ст. 81 ЗК РФ);

— порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается федеральным законом;

— садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (п. 2 ст. 81 ЗК РФ);

— гражданам, которые изъявляют в письменной форме желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с Федеральным законом о личном подсобном хозяйстве (п. 3 ст. 81 ЗК РФ);

— условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокошения и выпаса скота устанавливаются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также законами субъектов РФ (п. 4 ст. 81 ЗК РФ).

Согласно ст. 82 ЗК РФ оборот земельных участков из числа земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных хозяйст-

венным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, а также религиозным организациям и др., регулируется правилами Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» указывает, что участниками данных отношений являются:

- Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования;

- иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%.

Участники земельных правоотношений данной категории могут обладать земельными участками из числа земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

66. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБЪЕКТОВ ПРАВА НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Права и обязанности всех субъектов прав на земельные участки из числа земель сельскохозяйственного назначения независимо от форм собственности, владения и пользования, в том числе аренды или пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и т. д. характеризуются такими же полномочиями, какими наделены и обладают субъекты прав на земельные участки иных категорий.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» продавец земельного участка из числа земель сельскохозяйственного назначения в обязательном порядке в письменной форме должен уведомить соответствующий высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ либо орган местного самоуправления о своем намерении продать земельный конкретный участок.

Предварительное уведомление направлено на обеспечение права органов власти на преимущественную покупку земельного участка из числа земель сельскохозяйственного назначения по цене, за которую данный земельный участок продается. Если же органы отказываются от покупки либо не отвечают на уведомление продавца в течение одного месяца со дня поступления извещения, тогда продавец земельного участка вправе продать этот участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении.

Если продавец снизил цену земельного участка либо изменил иные существенные условия договора купли-продажи, то направляется новое извещение с указанием измененных условий.

Допускается также аренда земель сельскохозяйственного назначения и договор может быть заключен не более чем на 49 лет.

Арендатор земельного участка из числа земель сельскохозяйственного назначения имеет преимущественное право на заключение нового договора по окончании срока действия прежнего договора.

Лицо, обладающее земельной долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, вправе продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставной (складочный) капитал юридического лица, передать в доверительное управление или распорядиться земельной долей иным образом.

В случае купли-продажи земельной доли участник общей долевой собственности должен известить иных участников о намерении продать свою долю третьему лицу.

Если остальные участники общей долевой собственности откажутся от покупки продаваемой земельной доли либо не заявят о своем намерении в течение одного месяца со дня подачи извещения, то продавец земельной доли обязан в соответствующем порядке уведомить о продаже этой доли соответствующие органы.

Указанные выше лица осуществляют следующие обязанности:

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции такими способами, которые обеспечивают воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, исключают или ограничивают неблагоприятное воздействие сельскохозяйственной производственной деятельности на окружающую природную среду;

- соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозионных и других мероприятий;

- представлять в установленном порядке в соответствующие органы власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов;

- содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсического обследования земель сельскохозяйственного назначения;

- информировать соответствующие органы о фактах деградации и загрязнения почвенного слоя земель сельскохозяйственного назначения и иные обязанности.

67. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДОВ И ДРУГИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Правовой режим земель поселений регулируется земельным и градостроительным законодательством. В земельном законодательстве определены общие принципы регулирования земельных отношений, в градостроительном определены особенности отношений, складывающиеся по поводу использования земель поселений. Использование земель поселений основано на зонировании их территорий.

Зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды,

охрану и использование особо охраняемых природных территорий, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий (ст. 37 Градостроительного кодекса).

Зонирование территорий имеет три основных отличительных признака: связано с осуществлением градостроительной деятельности; является предпосылкой детального определения правового режима земель поселений; путем зонирования осуществляется правовое регулирование сооружения и использование объектов недвижимости как взаимосвязанного комплекса зданий, строений, сооружений и земельного участка, на котором они расположены.

Отличительной чертой правового режима земель поселений является ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности.

Государственный градостроительный кадастр — государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. Он ведется в отношении территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, территорий субъектов РФ и территории РФ (ст. 54 Градостроительного кодекса РФ).

Государственный градостроительный кадастр состоит из топографо-геодезических и картографических материалов; сведений об экологическом, инженерно-геологическом, о сейсмическом, гидро-

логическом состоянии территорий; сведений об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и о благоустройстве территорий; сведений о градостроительном планировании развития территорий

и поселений и об их застройке и др.

Мониторинг объектов градостроительной деятельности — система наблюдений за состоянием и изменением объектов градостроительной деятельности, которые ведутся по единой методике посредством изучения состояния среды жизнедеятельности.

Целью ведения градостроительного кадастра и мониторинга является: обеспечение заинтересованных органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверной информацией о среде жизнедеятельности; другой информацией.

Градостроительная документация на федеральном уровне включает в себя генеральную схему расселения на территории РФ и схемы развития частей территорий России.

Эта документация включает в себя: территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов; генеральные планы городских и сельских поселений; проекты черты городских и сельских поселений.

Градостроительный регламент — это совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях.

68. ПРАВА НА ЗЕМЛИ В ПРЕДЕЛАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (ПОСЕЛЕНИЙ)

Права на земли в пределах населенных пунктов подразделяются на: право собственности и производные от права собственности, право пожизненного наследуемого владения, аренда, сервитут, бессрочное пользование, безвозмездное срочное пользование.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Частная собственность на землю может быть нескольких видов: индивидуальная собственность граждан; общая совместная; общая долевая собственность; собственность юридических лиц.

В индивидуальной частной собственности граждан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского (фермерского)

хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, строительства индивидуальных гаражей, предпринимательской деятельности, иных не запрещенных законом целей.

Помимо индивидуальной частной собственности на землю граждан предусмотрена также общая совместная собственность без определения земельных долей собственников и общая долевая собственность на землю с определением в натуре (на местности) для каждого собственника принадлежащей ему конкретной земельной доли.

Общая собственность на землю граждан возникает, когда при реорганизации колхозов, совхозов, приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий трудовые коллективы этих хозяйств принимают решение о переходе к общей совместной или общей долевой собственности на землю. Общая собственность на земельные участки также может возникать путем добровольного объединения собственниками принадлежащих им земельных участков.

Согласно п. 3 ст. 21 ЗК РФ каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность земельный участок, находящийся в его пожизненном наследуемом владении.

При этом взимаются платежи за переоформление права. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное бессрочное пользование предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления.

Земельный сервитут представляет собой субъективное право, принадлежащее определенному лицу, состоящее в требовании предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Действующее законодательство выделяет частный и публичный, срочный и постоянный сервитуты. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Публичный земельный сервитут устанавливается нормативно-правовым актом, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения муниципального образования.

Земельным и Градостроительным кодексами предусмотрены ограничения землепользования. Правовой режим земель поселений предусматривает возможные ограничения землепользования и хозяйственной деятельности, которые сводятся к:

— безвозмездному и беспрепятственному использованию объектов общего пользования, которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

— возможности размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

— возможности доступа на участки работников муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Земельные участки в поселениях могут предоставляться на праве общей собственности нескольким субъектам, совладельцам одного жилого дома и квартир в нем, принадлежащих на праве частной собственности (кондоминиуму).

69. ПРИГОРОДНЫЕ ЗОНЫ

В соответствии с ЗК РФ (ст. 86) 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 них выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города, зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. Установление режима пригородных зон урегулированы в законодательстве об охране окружающей среды.

Целью создания таких зон является охрана условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Размеры, режим и конфигурация пригородных зон определяются количеством и составом населения городов, характером промышленности и иных отраслей экономики, включая жилищно-коммунальное хозяйство.

Пригородным зонам присущи следующие характерные черты: они всегда привязаны только к городским поселениям и примыкают к городской черте, а также не включаются в составы земель иных поселений.

Градостроительным кодексом регулируется использование территорий пригородных зон. Использование территории пригородной зоны города

и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны данного города осуществляются с учетом интересов населения такого города и населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности.

В пригородных зонах могут выделяться: земли сельскохозяйственного производства (земли сельскохозяйственного назначения и земли сельскохозяйственного использования в составе иных поселений); зоны отдыха населения (к ним относятся земли рекреационного назначения в составе земель особо охраняемых территорий и объектов) и т. п.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации в соответствии с Градостроительным кодексом и земельным законодательством РФ.

Границы и правовой режим пригородных зон утверждаются и изменяются законами субъектов РФ. **Заказчиками** генеральных планов пригородных зон являются органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Они могут разрабатываться на город и его пригородную зону с целью обеспечения комплексного подхода к планированию территорий поселения и прилегающих к нему территорий смежных муниципальных образований.

Государственная экспертиза генеральных планов поселений, города и его пригородной зоны, а также территориальных **комплексных** схем градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов и подготовка сводного заключения по результатам проведения государственной экспертизы осуществляется территориальными организациями государственной вневедомственной экспертизы субъектов РФ (постановление Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»).

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ. В соответствии с Конституцией РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35).

70. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Особенностью правового режима данных земель является установление различного вида зон с особыми условиями использования земель. К ним относятся охранные, санитарно-защитные и иные зо-

ны. В данных зонах ограничена или запрещена та или иная деятельность в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для

эксплуатации промышленных и иных объектов.

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

К новым нормативным актам относится постановление Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

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

К землям промышленности относятся земельные участки, которые предоставлены для размещения и эксплуатации предприятий металлургической, химической, обрабатывающей, горно-добывающей и других отраслей промышленности. Это земли, занятые фабриками, заводами, шахтами, рудниками, карьерами, приисками и другими горно-добывающими предприятиями. Земельные участки промышленными предприятиями должны использоваться строго по целевому назначению.

Элементом правового режима земель промышленности являются требования законодательства об охране окружающей среды, касающиеся создания и эксплуатации промышленных объектов.

В Лесном кодексе РФ определено, что места строительства объектов, влияющих на состояние и воспроизводство лесов, согласовываются с органом государственной власти субъекта Федерации и соответствующим территориальным органом федерального органа управления лесным хозяйством с обязательным проведением государственной экологической экспертизы.

Водный кодекс РФ предусматривает, что при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию хозяйственных и других объектов, а также при внедрении новых технологических процессов должно учитываться их влияние на состояние водных объектов и окружающую природную среду.

Градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Порядок предоставления горных отводов и определения их границ при предоставлении лицензий на пользование недрами для добычи полезных ископаемых регулируется Инструкцией по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых, утвержденной Госгортехнадзором России и Минприроды России 31 декабря 1997 г., 7 февраля 1998 г. № 58, 56.

Закон «О недрах» возлагает на недропользователей обязанность по соблюдению в установленном порядке стандартов (норм, правил), регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, вод, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с использованием недрами. Земельные участки, нарушенные при пользовании недрами, должны быть приведены недропользователями в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

71. СУБЪЕКТЫ, ОБЪЕКТЫ И ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельные участки из земель промышленности, если они не изъяты из оборота, могут быть предоставлены в собственность всем участникам земельно-правовых отношений, в том числе юридическим лицам и гражданам, для осуществления деятельности в сфере промышленного производства.

Изъятыми из оборота являются земли промышленности, занятые находящимися в федеральной собственности объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и другими объектами.

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

Горный отвод — геометризованный блок недр, предоставленный конкретному пользователю в соответствии с лицензией для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых.

Для использования в сельскохозяйственных и иных целях несельскохозяйственные предприятия имеют право предоставлять неиспользуемые ими земли в безвозмездное срочное пользование.

Земли промышленности и иного специального назначения являются федеральной собственностью.

К таким землям, в первую очередь из земель обороны, относятся участки: занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы, другие войска, воинские формирования и органы Российской Федерации; занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды.

Изъятые из оборота участки воинских захоронений, земли, занятые исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Минюстом России и МВД РФ.

Ограничены в обороте земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, для нужд организаций транспорта.

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

В соответствии со ст.ст. 4 и 5 Федерального закона от 18 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» земли промышленности и иного специального назначения могут находиться в собственности субъекта РФ, если на земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности.

При этом они могут находиться и в частной собственности, если на них находится имущество, являющееся частной собственностью.

Субъектами права частной собственности чаще всего выступают юридические лица. В частной собственности граждан могут находиться земли связи и некоторые другие земли, земельные участки в пределах охранных зон.

Гражданам — работникам транспортных и иных организаций — земельные участки из состава земель промышленного и иного специального назначения могут предоставляться в качестве служебных наделов в безвозмездное срочное пользование для ведения сельскохозяйственного производства.

72. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЭНЕРГЕТИКИ

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 Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

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 воздушных линий электропередачи, наземных сооружений, кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики. Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей (ст. 89 ЗК РФ).

Земельные участки, относящиеся к землям энергетики, могут быть и ограничены в обороте. К ним относятся участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, расположенные под объектами гидротехнических сооружений.

Правила использования данных земель устанавливаются и специальным законодательством.

Правовые основы и принципы регулирования отношений, возникающих при использовании атомной энергии, установлены Федеральным законом от 21 ноября 1995 г. № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии». В нем устанавливаются полномочия по размещению объектов атомной энергии, которые непосредственно связаны с полномочиями по отводу земельных участков для этих целей.

Предоставление земельных участков для размещения ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения **осуществляется** в порядке и на условиях, которые устанавливаются земельным законодательством РФ, законодательством РФ о недрах, законами и иными правовыми актами РФ.

Решения о размещении и сооружении указанных объектов принимаются на основании заключений государственной экологической экспертизы и с учетом выводов экспертиз, проводившихся общественными организациями.

В целях защиты населения в районе размещения ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения устанавливаются особые территории: санитарно-защитная зона и зона наблюдения.

В некоторых случаях устанавливаются особые требования для размещения линий электропередач вблизи некоторых объектов, землях садоводческих товариществ и других некоммерческих объединений граждан.

Федеральный закон «О мелиорации земель» (ст. 30) предусматривает, что любая деятельность на мелиорируемых (мелиорированных) землях должна осуществляться в соответствии с требованиями специально уполномоченных государственных органов в области мелиорации земель.

В соответствии с Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», если решение органа государственной власти или органа местного самоуправления затрагивает интересы одного или нескольких членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, необходимо согласие в письменной форме собственников (владельцев, пользователей) данных земельных участков (ст. 37).

Размещение в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством РФ.

73. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ТРАНСПОРТА И ВИДЫ ПРАВ НА НИХ

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 Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

В России выделяются такие виды транспорта, как автомобильный, городской электрический, железнодорожный, водный, воздушный, трубопроводный.

Функционирование транспортных систем в Российской Федерации регулируется законодательством о транспорте. Правовой режим

земель транспорта **определяется** Положением о землях транспорта (утв. постановлением Совета Министров СССР от 8 января 1981 г.). В этих зонах не разрешается производить без письменного согласия транспортных предприятий строительные, монтажные и горные работы, вести рубку леса и нарушать растительный покров **способами**, которые могут привести к образованию оползней, осыпей, селевых потоков, оврагов, возникновению подвижных песков, снежных заносов, лавин.

Особенность правового режима этих земель заключается в том, что он может распространяться не только на земельные участки, специально предоставленные для транспортных предприятий, но и на соседние, смежные земельные участки.

Находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров, ограничены в обороте.

Условия предоставления земель и права, на основании которых лица используют данные земли, определены Земельным кодексом.

Также в соответствии с Федеральным законом «О железнодорожном транспорте в РФ» от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ землями железнодорожного транспорта по условиям данного закона являются земли транспорта, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций железнодорожного транспорта и (или) эксплуатации зданий, строений, сооружений и других объектов железнодорожного транспорта, в том числе земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог и в охранных зонах.

Данные земли должны использоваться в соответствии с земельным, градостроительным, экологическим, санитарным, противопожарным и иным законодательством Российской Федерации.

В Положении о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденном приказом МПС РФ от 15 мая 1999 г. № 26Ц, определяется, что для обеспечения безопасности движения и эксплуатации **транспортных** и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов федерального железнодорожного транспорта железные дороги обязаны:

— соблюдать установленный порядок использования полосы отвода;

— содержать земельные участки в пределах полосы отвода способами, которые не должны наносить ущерб земле как природному объекту;

— не допускать загрязнения окружающей природной среды производственными стоками и другими отходами производственной деятельности железных дорог, захламления и заболачивания земель и т. д.

В состав земель автомобильного транспорта включаются земли, занятые автомобильными дорогами и непосредственно примыкающими к ним строениями и сооружениями, а также сооружениями и устройствами энергетического, гаражного, бензораздаточного хозяйства, автостанциями и автовокзалами и другими сооружениями.

74. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ

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 РФ.

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

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

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

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

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

— наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Порядок использования земель при проведении работ по развитию сетей связи регулируется Федеральным законом от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи».

В соответствии с земельным законодательством РФ к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Организациям и гражданам, осуществляющим деятельность в области связи, радиовещания, информатики и телевидения, земельные участки предоставляются на основании прав, установленных Земельным кодексом.

Изъятиями из оборота являются земельные участки, занятые линиями связи, находящимися в федеральной собственности и предназначенные для обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ.

Размеры земельных участков, в том числе охранных зон и про-сек, предоставляемых гражданам и организациям, осуществляющим деятельность в области связи, радиовещания, информатики и теле-видения, определяются в соответствии с нормами отвода земель для этого вида деятельности и проектно-технической документацией, утвержденными в установленном порядке.

Данные лица вправе осуществлять строительство сооружений связи на крышах зданий, столбовых опорах, мостах, в коллекторах, туннелях метрополитена и железных дорог и на других инженерных объектах и др.

После завершения работ на земельном участке, в здании или сооруже-нии предприятие связи или заказчик за свой счет обязаны привести земельный участок, здание или сооружение в первоначальное состояние либо возместить собственнику, землепользователю или арендатору причиненные убытки.

В случае изъятия земельного участка или наступления права ограниченного пользования чужим земельным участком и другой недвижимостью (сервитута) при осуществлении проектных работ выкупная цена, а также плата за пользование участком и другой недвижимостью устанавливаются в порядке, определяемом законодательством РФ. Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, установлены постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262.

75. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

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

Земли особо охраняемых природных территорий включают земли, основным целевым назначением которых является обеспечение сохранения природных комплексов, отдельных природных объектов путем полного или частичного ограничения хозяйственной деятельности на этих землях. Основным элементом режима охраны этих территорий является ограничение или полный запрет хозяйственной деятельности.

К таким землям ЗК РФ относит земли, имеющие следующее целевое назначение: природоохранное (экологическое), рекреационное, оздоровительное, научное, этнографическое и историко-культурное.

Указанные земли могут быть трех уровней значения: федерального, субъектов РФ и местного.

Правительством РФ, соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления могут устанавливаться и другие виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и др.).

Государственный кадастр особо охраняемых природных объектов ведется по единым для России правилам с использованием унифицированных форм хранения информации и соблюдением принципов совместимости и сопоставимости с государственными кадастрами природных ресурсов (постановление Правительства РФ от 19 октября 1996 г. № 1249 «О порядке ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий»).

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических

парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Некоторые земли особо охраняемых природных территорий имеют по сравнению с другими более жесткий режим охраны.

На этих землях запрещается осуществление деятельности, не связанной с сохранением и изучением природных комплексов и объектов, и деятельности, не предусмотренной федеральными законами и законами субъектов РФ.

В составе земель особо охраняемых природных территорий выделяются земельные участки на территориях государственных природных заповедников частичного хозяйственного **использования**, на которых разрешено осуществлять хозяйственную и иную деятельность с соблюдением установленных ограничений.

В пределах земель особо охраняемых природных территорий изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю не допускается.

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.

Закон от 14 марта 1995 г. № **33-ФЗ** «Об **особо** охраняемых природных территориях» устанавливает, что в целях защиты особо охраняемых природных территорий могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

76. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОСОБО ЦЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

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).

Особо ценными признаются также ценные земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда, занятые лесами первой группы, земли особо охраняемых природных территорий и объектов, земли, занятые объектами культурного наследия, и другие земли.

Особо ценные земли особо охраняемых природных территорий следует отграничивать от иных особо ценных земель, исходя из тре-

бований: наличия на особо ценных **землях** природных объектов и объектов культурного наследия, представляющих особую научную и историко-культурную ценность; осуществления на особо ценных землях деятельности научно-исследовательских организаций.

Вопрос об отнесении земель к особо ценным землям решается на основании того, будет ли признан природный объект или объект культурного наследия объектом, имеющим научную, историко-культурную ценность.

Особенность правового режима этих земель заключается в том, что на лиц, использующих земельные участки, на которых находятся такие объекты, возлагается обязанность их сохранения. К их числу относятся собственники таких земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы.

Сведения об особо ценных землях указываются в документах государственного земельного кадастра и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах.

В соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды» в целях охраны и учета редких и находящихся под угрозой исчезновения растений, животных и других организмов учреждаются Красная книга РФ и красные книги субъектов Федерации. Объекты, относящиеся к видам, занесенным в красные книги, повсеместно подлежат изъятию из хозяйственного использования.

Организации, иные землепользователи, на территории которых имеются растения и животные, относящиеся к этим видам, обязаны принимать меры по их охране и воспроизводству.

Органы исполнительной власти субъектов РФ обязаны создавать необходимые условия для сохранения и разведения редких и находящихся под угрозой исчезновения объектов животного мира, в том числе путем специализации зоопарков и организации питомников.

Особо ценные природные объекты и объекты культурного наследия могут быть перенесены, изменены или уничтожены только с разрешения компетентного органа. Мелиоративные, дорожные и иные работы, которые могут создавать угрозу данным объектам; должны осуществляться по согласованию с соответствующими органами и после осуществления мероприятий по сохранению этих объектов. В случае обнаружения в процессе работ археологических и других объектов, имеющих особую ценность, землеобладатели обязаны сообщить об этом государственным и **муниципальным** органам с соответствующим приостановлением работ, чтобы не разрушить данные объекты.

Особые требования предъявляются к ведению раскопок памятников археологии и эта деятельность допускается только при наличии разрешений, **которые** выдаются и регистрируются в установленном законодательством порядке. Учреждения, организации и граждане, ведущие археологические работы, обязаны обеспечивать сохранность редких геологических образований и иных памятников и объектов, представляющих интерес и основание для объявления земель особо ценными.

77. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАКРЫТОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЙОНА

Земли закрытого административно-территориального образования в соответствии с их основным целевым назначением могут включать в себя земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов), земли промышленности, обороны и иные земли, предусмотренные земельным законодательством Российской Федерации. Этим образованием признается территориальное образование, в пределах которого расположены промышленные предприятия по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военные и иные объекты, для которых устанавливается особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающей специальные условия проживания граждан.

Использование земель этого образования осуществляется на основании законодательства об этих образованиях (Федеральный закон от 14 июля 1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании») (с изменениями от 28 ноября 1996 г., 31 июля 1998 г., 2 апреля, 31 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г., 24 декабря 2002 г.).

Этот закон устанавливает правовой статус закрытого административно-территориального образования, регулирует особенности местного самоуправления, определяет меры по социальной защите граждан, проживающих и (или) работающих в нем, и их права.

Закрытое административно-территориальное образование является административно-территориальной единицей.

Территория и границы закрытого административно-территориального образования определяются исходя из особого режима безопасного функционирования предприятий и (или) объектов, а также с учетом потребностей развития населенных пунктов.

В ведение районов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования передаются другие

населенные пункты, расположенные на его территории. Населенные пункты, расположенные в закрытом административно-территориальном образовании, имеют официальные географические названия и вносятся в соответствующие картографические и иные документы, за исключением случаев, специально устанавливаемых Правительством РФ.

Закрытое административно-территориальное образование находится в ведении федеральных органов государственной власти по вопросам:

- установления административной подчиненности, границ указанного образования и земель, отводимых предприятиям и(или) объектам;

- определения полномочий органов государственной власти субъектов РФ в отношении указанного образования;

- обеспечения особого режима безопасного функционирования предприятий и (или) объектов, включающего специальные условия проживания граждан, охраны общественного порядка и обеспечения противопожарной безопасности.

Права граждан, проживающих или работающих в закрытом административно-территориальном образовании, не могут быть ограничены иначе как на основании законов РФ.

Земли, занимаемые предприятиями и объектами, по роду деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, находятся в федеральной собственности и передаются в постоянное (бессрочное) пользование этим предприятиям и объектам.

В закрытом административно-территориальном образовании по согласованию с органами местного самоуправления может устанавливаться особый режим использования земель.

Органы государственной власти субъектов РФ принимают меры по предоставлению земельных участков в ведение органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами указанного образования.

78. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВЕДНОГО ФОНДА

Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» определены отношения в области организации, охраны, использования особо охраняемых при-

родных объектов, имеющих особое природоохранное, научное и культурное значение.

Государственный природный заповедник, национальные парки учреждаются постановлением Правительства РФ при условии согласия субъектов РФ на отнесение его территории к объектам федеральной собственности, принимаемого по представлению органов государственной власти субъектов РФ и специально уполномоченного на то государственного органа РФ в области охраны окружающей природной среды.

Государственные природные заповедники являются природоохранными, научно-исследовательскими и эколого-просветительскими учреждениями, имеющими целью сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, генетического фонда растительного и животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем.

Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации.

Задачами государственных природных заповедников являются: охрана природных территорий с **целью** сохранения биологического разнообразия и поддержания в естественном состоянии природных комплексов и объектов; организация и проведение научных исследований и иные задачи.

Задачи природных парков сводятся к: сохранению природной среды, природных ландшафтов; созданию условий для отдыха и сохранению рекреационных ресурсов; разработке и внедрению эффективных методов охраны природы и поддержанию экологического баланса в условиях рекреационного использования территорий природных парков.

На этих землях запрещается: предоставление садоводческих и дачных участков; строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий; движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог; иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

На территории государственного природного заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны его территории.

На территориях национальных парков устанавливается дифференцированный режим особой охраны с учетом их природных, историко-культурных и иных особенностей.

Режим использования этих земель определяется положением, утверждаемым государственным органом, в ведении которого находится конкретный национальный парк, по согласованию с органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

На территориях природных парков устанавливаются различные режимы особой охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков.

Государственные природные заказники федерального значения учреждаются решением Правительства РФ на основании представления органов исполнительной власти субъектов РФ и специально уполномоченного на то государственного органа РФ в области охраны окружающей природной среды.

На территориях государственных природных заказников постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

79. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ КУРОРТНЫХ И ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ, РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

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.

Лечебные природные ресурсы являются государственной собственностью. Эти ресурсы предоставляются юридическим и физическим лицам только в пользование и **исключительно** для лечения и профилактики заболеваний.

Основным целевым назначением данных земель выступает оздоровительное, природоохранное и рекреационное назначение.

Правовой режим этих земель регулируется Федеральным законом от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

Природные лечебные ресурсы — это минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, другие природные объекты и условия, используемые для лечения и профилактики заболеваний и организации отдыха.

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

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

Курорты могут быть федерального, регионального и местного значения в зависимости от того, в чьем ведении находится особо охраняемая природная территория.

Признание таких территорий производится Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления и для этого требуется два условия: наличие необходимых ресурсов (достаточные запасы лечебных природных ресурсов, достаточные площади для курортного строительства и т. д.); проведение курортологических, гидрологических и других исследований с оформлением бальнеологических заключений, заключений государственной экологической и санитарно-эпидемиологической экспертиз, экспертных заключений о запасах природных лечебных ресурсов и других документов.

Для признания территорий курортами необходимо наличие зданий и сооружений, включая объекты **инфраструктуры** (Положение о признании территорий лечебно-оздоровительными местностями и курортами федерального значения, утвержденное постановлением Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1426).

На указанных землях устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны.

Границы и режим санитарной (горно-санитарной) охраны курортов устанавливаются Правительством РФ.

В составе округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов выделяются следующие зоны: первая, в которой запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием лечебных природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях; вторая, в которой запрещается размещение объектов, не связанных непосредственно с созданием и развитием

сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, сопровождающихся негативным воздействием на природу и ее ресурсы; третья зона, в которой вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также на осуществление хозяйственной деятельности с негативным воздействием на окружающую среду и природные богатства.

80. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ЛЕСНОГО ФОНДА. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА И НЕЛЕСНОЙ РАСТИТЕЛЬНОСТИ

Основными законодательными актами, определяющими правовой **режим** земель лесного фонда, являются Земельный кодекс и Лесной кодекс.

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 др.).

Объектами лесных отношений признаются: лесной фонд Российской Федерации, участки лесного фонда, права пользования ими, леса, не входящие в лесной фонд, их участки и права пользования ими; древесно-кустарниковая растительность.

Состав земель лесного фонда имеет сложную структуру. Целевое назначение земель лесного фонда устанавливается с учетом их предназначения. Составные части лесного фонда могут использоваться для разных целей либо вообще не использоваться.

Лесные земли предназначены для выращивания лесов, продуктивного их использования и воспроизводства.

Нелесные земли — это участки, не занятые лесами и не предназначенные для выращивания леса. Они служат для устройства просек, дорог и т. д.

Лесные и нелесные земли имеют определенные составные части — участки, характеризующиеся природно-естественными качествами и правовым режимом использования.

Нелесные земли делятся на участки, предназначенные для нужд лесного хозяйства и не имеющие такого предназначения: болота, каменистые почвы (россыпи), другие неудобные для использования земли.

Лесное законодательство разграничивает понятия лесной растительности, которая включается в состав лесного фонда или в состав лесов, не входящих в лесной фонд, и нелесной растительности.

Нелесной растительностью признается древесно-кустарниковая растительность, произрастающая на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленных для нужд сельского хозяйства или предназначенных для этих целей.

В их состав также входят земли, предоставленные для садоводства и личного **подсобного** хозяйства.

Существует несколько видов защитных полос: на пахотных неорошаемых землях полезащитные лесные полосы снижают скорость ветра, задерживают на полях снег, повышают влажность и плодородие почвы, препятствуют ее смыву и размыву, образованию оврагов, улучшают микроклимат, защищают угодья от пыльных бурь и засухи.

Допускается проведение рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, а также прочих рубок древесно-кустарниковой растительности.

Порядок лесоразведения на землях сельскохозяйственного назначения, ухода за древесно-кустарниковой растительностью, ее использование, охрана и защита, а также государственный контроль за использованием, охраной и защитой этой растительности определяются законодательством Российской Федерации.

Нелесная растительность может произрастать и на землях иных категорий, например на землях запаса.

Основными законодательными актами, которые определяют правовой режим земель лесного фонда, являются Земельный кодекс и Лесной кодекс.

Лесное законодательство понятие «земельный участок в составе земель лесного фонда» не использует. Лесной фонд состоит из участков лесного фонда, к которым относятся участки леса, а также участки лесных земель, не покрытых лесной растительностью,

и участки нелесных земель. Земля — это неотъемлемая часть леса и лесного фонда. Регулирование лесных отношений осуществляется с учетом представлений о лесе как о совокупности лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое и социальное значение.

81. УПРАВЛЕНИЕ ЛЕСНЫМ ФОНДОМ. ОРГАНИЗАЦИЯ ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА

Специально уполномоченными государственными органами управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов являются Министерство природ-

ных ресурсов РФ и Министерство сельского хозяйства и продовольствия РФ.

Полномочия Российской Федерации в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов сводятся к: определению основных направлений государственной политики в области ведения лесного хозяйства; разработке и принятию федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, контроль за их соблюдением; владению, пользованию и распоряжению лесным фондом и др.

Полномочия субъектов РФ в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов сводятся к: разработке, утверждению и реализации территориальных государственных программ использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов; разработке и принятию законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и т. д.

Государственное управление, в области использования, охраны, защиты **лесного** фонда и воспроизводства лесов основывается на принципах: устойчивого развития — сбалансированного развития экономики и **улучшения** состояния окружающей природной среды; рационального, непрерывного, неистощительного **использования** лесного фонда в интересах Российской Федерации и субъектов РФ; несовместимости реализации функций государственного управления в области использования,

охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов с осуществлением рубок главного пользования и переработки полученной при этом древесины.

Указом Президента РФ от 17 мая 2000 г. № 867 функции Федеральной службы лесного хозяйства переданы Министерству природных ресурсов РФ.

Министерство природных ресурсов РФ является федеральным органом управления государственным фондом недр и лесным хозяйством, специально уполномоченным государственным органом в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов, охраны окружающей природной среды и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

Основными его задачами являются: разработка и проведение государственной политики, осуществление государственного управления в сфере изучения, воспроизводства, использования и охраны природных ресурсов, ведения лесного хозяйства; разработка и реализация мер, направленных на удовлетворение потребностей эко-

номики Российской Федерации в минерально-сырьевых, водных, лесных и иных природных ресурсах, сохранения средообразующих, защитных, водоохранных, рекреационных и иных полезных природных свойств лесов; координация деятельности других федеральных органов исполнительной власти по вопросам ведения лесного хозяйства; комплексная оценка

и прогнозирование состояния окружающей природной среды и использования природных ресурсов, обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и населения соответствующей информацией.

Территориальным органом вышеуказанного министерства является орган управления лесным хозяйством в субъекте РФ. И этот орган и его должностные лица имеют право: давать обязательные к исполнению указания физическим и юридическим лицам, ведущим работы в лесу, по устранению нарушений лесного законодательства Российской Федерации и законодательства Российской Федерации об охране и использовании животного мира, правил и норм лесопользования, а также последствий этих нарушений; привлекать для тушения лесных пожаров работников, противопожарную технику и транспортные средства коммерческих и некоммерческих организаций и др.

82. ПРАВО ЛЕСОПОЛЬЗОВАНИЯ, ЕГО ВИДЫ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЛЕСОПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

В лесном фонде могут осуществляться следующие виды лесопользования: заготовка древесины, живицы, второстепенных лесных ресурсов (пней, коры, бересты, пихтовых, сосновых, еловых лап, новогодних елок и др.); побочное лесопользование, т. е. сенокосение, пастьба скота, размещение ульев и пчел, заготовка древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов; пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства; пользование участками лесного фонда для научно-исследовательских целей; пользование участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей.

Основной вид лесопользования — заготовка древесины. В процессе лесозаготовок получают ценную древесину хвойных, твердо- и мягколиственных пород. Основная часть древесины изымается в процессе рубок главного пользования, а часть древесины получают при проведении рубок промежуточного пользования и прочих рубок.

Заготовка второстепенных лесных ресурсов проводится в соответствии с требованиями Основных положений по осуществлению побочных пользований в лесах Российской Федерации. В состав побочных пользований входят: дикорастущие плоды и ягоды, свежие и сухие, лекарственные растения, орехи, грибы и многие другие пищевые продукты. Приказом Рослесхоза от 1 апреля 1999 г. № 74 утвержден перечень дополнительных видов побочного лесопользования в лесном фонде Российской Федерации: заготовка и сбор плодов, ягод, орехов, грибов, лекарственного и технического сырья в лесоплодовых насаждениях, плантационных лесных культурах и окультуренных насаждениях; использование участков лесного фонда для выращивания сельскохозяйственных культур (овощных, бахчевых, зерновых, технических и др.), создания плантаций плодово-ягодных, орехово-плодовых, лекарственных растений, в том числе женьшеня, грибов; заготовка (выкопка) деревьев, кустарников и лиан на участках лесного фонда для посадки их на землях иных категорий; пастьба одомашненных животных (северных оленей и др.) на участках лесного фонда и т. д.

Лесопользователями являются граждане и юридические лица, которым предоставлены права пользования участками лесного фонда и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд. Лесопользователи — это граждане и юридические лица — субъекты конкретного правоотношения.

В Лесном кодексе дается открытый перечень прав лесопользователей. Самым главным правом лесопользователей является право осуществлять пользование лесным фондом в установленных пределах.

Лесопользователь вправе возводить строения и сооружения, связанные с эксплуатацией ресурсов лесного фонда, строить дороги, возводить временные постройки для реализации того или иного вида пользования лесным фондом, создавать пункты хранения древесины и т. п.

Права лесопользователей могут быть ограничены при нарушении лесного и природоохранного законодательства.

Лесопользователям и владельцам лесного фонда выдаются обязательные предписания по вопросам состояния, характера использования и воспроизводства лесов, их охраны и защиты. На лесопользователей возлагаются и определенные обязанности: осуществлять пользование участками лесного фонда в соответствии с лесным законодательством РФ и заключенными договорами; не допускать нанесения вреда здоровью граждан, окружающей природной среде; вести работы соответствующими способами; соблюдать правила

пожарной безопасности в лесах; не оставлять недорубов и заготовленной древесины в местах рубок; осуществлять лесовосстановительные мероприятия; сдавать участки лесного фонда лесхозу; возмещать убытки и потери лесного хозяйства в установленном порядке; своевременно вносить платежи за пользование лесным фондом и т. п.

83. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЛЕСОНАРУШЕНИЯ

Лесные отношения — это специфические отношения, которые складываются в области использования, охраны, воспроизводства и защиты лесов как особого, своеобразного природного объекта окружающей среды.

В соответствии с ЗК РФ правовая охрана земель представляет собой соблюдение правил рационального их использования. Установленный в законодательстве порядок использования земель предполагает их сохранение, восстановление и улучшение.

В содержание правовой охраны земель включаются правовые нормы, регулирующие вопросы обеспечения, сохранения и повышения плодородия почв, предотвращения их истощения, загрязнения и разрушения.

Целями охраны земель являются: предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных воздействий хозяйственной деятельности; обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков проводят мероприятия по:

- сохранению почв и их плодородия;
- защите земель от водной и ветровой эрозии, заболачивания, иссушения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления;
- защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;
- сохранению достигнутого уровня мелиорации и др. мероприятия.

Также леса подлежат охране от пожаров, незаконных рубок, нарушений установленного порядка лесопользования и других дейст-

вий, причиняющих вред лесному фонду и не входящим в лесной фонд лесам, а также защите от вредителей и болезней леса.

За лесонарушения действующим законодательством предусмотрена административная и уголовная ответственность.

Нарушением лесного **законодательства** считается противоправное виновное действие или бездействие, наносящее вред лесам как природному объекту, ущерб лесному хозяйству или нарушающее установленный порядок использования, защиты, охраны и воспроизводства лесов.

Ответственность за нарушение лесного законодательства наступает при наличии состава правонарушения, а именно противоправного поведения, в результате которого наступили вредные последствия, прямой связью между действием (бездействием) и наступившим вредом и **виной** правонарушителя.

Административная ответственность наступает в виде наложения штрафов за: нарушение порядка отвода лесосек, освидетельствования мест рубок, подсочки древостоев и заготовки второстепенных лесных ресурсов в лесах, не входящих в лесной фонд; нарушение правил лесопользования, осуществление лесопользования не в соответствии с предусмотренными целями или требованиями; нарушение правил побочного лесопользования; нарушение правил в области воспроизводства, улучшения состояния и породного состава лесов, повышения их **продуктивности**, а равно в области семеноводства лесных растений и др.

Уголовная ответственность за нарушение лесопользования наступает при нарушении правил пожарной безопасности лицом, на котором лежала обязанность по их соблюдению, и если это повлекло по неосторожности причинение тяжкого или средней тяжести вреда здоровью человека либо смерть или иные тяжкие последствия.

Уголовная ответственность предусмотрена также в случае незаконной порубки, повреждения до степени прекращения роста деревьев, кустарников и лиан в лесах первой группы либо в особо защитных участках лесов всех групп, если эти деяния совершены в значительном размере.

84. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ВОДНОГО ФОНДА. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ВОДИ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

К землям водного фонда относятся земли:

- занятые водными объектами;
- земли водоохраных зон водных объектов;

— земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли водного фонда относятся к самостоятельной категории земель и большая их часть — водопокрытая, а далее идут болотные земли, площади пашен, древесно-кустарниковой растительности.

В землях водного фонда, не занятых водными объектами, различают: сельскохозяйственные угодья (пашню, залежь, многолетние насаждения, кормовые угодья); леса, земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки; земли под дорогами, нарушенные земли; прочие земли.

Земли водного фонда предназначены для организации рационального использования, восстановления и охраны водных ресурсов.

Основное целевое назначение этих земель заключается в использовании их для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных потребностей.

Земли водного фонда подразделяются на два вида: водопокрытые земли; земли, прилегающие к водным объектам, предназначенные для обслуживания юридических лиц и граждан — водопользователей.

К водопокрытым относятся земли, которые покрыты водой постоянно либо большую часть года, т. е. поверхностными водами, и являются частью водного объекта.

Под водным объектом понимается сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима.

К числу водопокрытых земель относятся земли, занятые внутренними морскими водами и территориальным морем РФ.

Внутренние морские воды — воды, расположенные в сторону берега от исходных линий, принятых для отсчета ширины территориального моря РФ. К территориальному морю РФ относятся прибрежные морские воды шириной 12 морских миль, отмеряемых в соответствии с нормами международного права и законодательством РФ.

Поверхностные водные объекты представляют собой постоянное или временное сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа, имеющее границы, объем и черты водного режима, и состоят из поверхностных вод, дна и берегов.

Поверхностные водные объекты подразделяются на: **поверхностные** водотоки и водохранилища на них.

Поверхностные водотоки — это поверхностные водные объекты, воды которых находятся в состоянии непрерывного движения и к ним относятся реки, водохранилища на них, ручьи, каналы межбассейнового перераспределения и комплексного использования водных ресурсов; поверхностные водоемы. Ими являются поверхностные водные объекты, воды которых находятся в состоянии замедленного водообмена и к ним относятся озера, водохранилища, болота и пруды; ледники и снежники. Ледниками признаются движущиеся естественные скопления льда атмосферного происхождения на земной поверхности. Снежники — неподвижные естественные скопления снега и льда, сохраняющиеся на земной поверхности в течение всего теплого времени года или его части.

Правовой режим земель водного фонда регулируется: Водным и Земельным кодексами; Законом «О внутренних морских водах, территориальном море и прилежащей зоне Российской Федерации»; «О Государственной границе Российской Федерации»; «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

85. УПРАВЛЕНИЕ ВОДНЫМ ФОНДОМ. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ВОД ИЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

Управление водными объектами и землями, занятыми ими, **которые** являются федеральной собственностью, осуществляет Правительство РФ. Часть полномочий по управлению федеральной собственностью на водные объекты Правительство РФ может передать соответствующим федеральным органам исполнительной власти и органам исполнительной власти субъектов Федерации.

Водный кодекс закрепляет основные принципы государственного управления в области охраны земель водного фонда и ими являются:

- устойчивое развитие экономики и улучшение состояния окружающей природной среды;
- сочетание рационального использования и охраны всего бассейна водного объекта и его части в границах территорий отдельных субъектов РФ;
- разграничение функций управления в области использования и охраны водных объектов и функций их хозяйственного использования.

Специально уполномоченным государственным органом управления использования и охраны водных объектов является Министерство природных ресурсов РФ.

Основными задачами его в области управления использованием и охраной водного фонда являются:

- установление для субъектов РФ лимитов водопользования по водным объектам, отнесенным к федеральной собственности;
- составление прогнозов, разработка схем комплексного использования и охраны водных ресурсов, водохозяйственных балансов;
- выдача, регистрация, приостановление действия и аннулирование в установленном порядке лицензии на водопользование, регистрация договоров на пользование водными объектами, согласование места **размещения** хозяйственных и иных объектов;
- подготовка предложений по определению порядка взимания платы за пользование водными объектами и другие задачи.*

К основным **сферам** и документам управления относятся:

- водохозяйственные балансы, которые представляют собой расчетные **материалы**, сопоставляющие потребность в воде с имеющимися на данной территории водными ресурсами и предназначенные для оценки наличия и степени использования водных ресурсов по бассейнам водных объектов, соответствующим территориям субъектов РФ и используемые для планирования и принятия решений по вопросам использования и охраны водных объектов;

— схемы комплексного использования и охраны водных ресурсов содержат систематизированные материалы исследований и проектных разработок о состоянии водных ресурсов и перспективном использовании и охране водных объектов.

Разрабатываются они в целях определения водохозяйственных и иных мероприятий для удовлетворения перспективных потребностей общества в водных ресурсах, обеспечения рационального использования и охраны водных объектов, предотвращения и ликвидации вредного воздействия вод. На основе перечисленных выше документов разрабатываются федеральные государственные, в том числе бассейновые, и территориальные государственные программы.

Государственный водный кадастр представляет собой свод данных о водных объектах, об их водных ресурсах, использовании водных объектов, о водопользователях, ведется по единой системе и основывается на данных государственного учета вод. Порядок его ведения определяется водным законодательством РФ.

Государственный контроль за использованием и охраной водных объектов — это часть государственного управления водами и он

должен обеспечить такое положение, при котором бы не было самовольного водопользования.

Государственный контроль за использованием и охраной водных объектов призван обеспечить соблюдение: порядка **использования** и охраны водных объектов, лимитов водопользования, стандартов, нормативов и правил в области использования и охраны водных объектов; режима использования территорий водоохранных зон, **иных** требований водного законодательства РФ.

86. ПРАВО ВОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЕГО ВИДЫ. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ ВОДОПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЗЕМЛЯМИ ВОДНОГО ФОНДА

Предметом права собственности на водные объекты выступает водный объект в целом.

Водный кодекс устанавливает право государственной федеральной, субъектов Федерации, муниципальной и частной собственности на водные объекты.

В муниципальной и частной собственности могут находиться только обособленные водные объекты.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не **нарушает** права и законные интересы других лиц, не должны **препятствовать** использованию водных объектов и их берегов для организации судоходства и иных нужд.

Водный объект не может одновременно находиться в собственности нескольких субъектов права государственной собственности.

Государственной собственностью являются водные объекты, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), принадлежащие на праве собственности субъектам Федерации (собственность субъектов РФ).

Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, не подлежат передаче в собственность муниципальным образованиям, гражданам и юридическим лицам.

В федеральной собственности находятся:

- поверхностные водные объекты, акватории и бассейны которых расположены на территориях двух и более субъектов РФ;
- подземные водные объекты, расположенные на территориях двух и более субъектов Федерации;

— водные объекты, расположенные на территории одного субъекта РФ, необходимые для обеспечения нужд обороны, безопасности, **федеральных** энергетических систем, федерального транспорта и иных государственных нужд, реализация которых отнесена к полномочиям РФ;

— водные объекты, являющиеся средой обитания анадромных и катадромных видов рыб;

— трансграничные (пограничные) водные объекты; внутренние морские воды и др.

Основные общие права собственников земельных участков установлены в ЗК РФ.

Собственник земельного участка имеет право: использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка; проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Обязанности собственников земельных участков заключаются в:

— использовании земельных участков в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

— сохранении межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

— осуществлении мероприятий по охране земель, соблюдении порядка пользования лесами, водными и другими природными объектами;

— своевременной уплате платежей за землю;

— соблюдении при использовании земельных участков требований градостроительных **регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных** и иных правил, нормативов;

— недопущении загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий и др.

Каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и другими водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством.

87. ОХРАНА ВОД И ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА. ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

Органы государственной **власти** РФ и органы государственной власти субъектов РФ в соответствии с законодательством РФ принимают меры по сохранению водных объектов, предотвращению их загрязнения, засорения и истощения, а также по ликвидации последствий указанных явлений.

В целях предупреждения и устранения загрязнения водных объектов определяются источники их загрязнения. Водный объект считается загрязненным, если в результате сброса или поступления иным образом с суши, деятельности на поверхности или дне водного объекта, а также в результате образования в нем вредных веществ изменились установленные нормативы качества вод, ограничилось его использование, проявилось негативное влияние на состояние дна и берегов водоемов.

Источниками загрязнения являются: промышленные предприятия; коммунально-бытовое хозяйство; предприятия сельского хозяйства; суда и иные передвижные средства и установки на воде; сплав леса; проведение строительных, дноуглубительных, взрывных и других работ на водных объектах.

Запрещаются сброс в водные объекты и захоронение в них **производственных**, бытовых и других отходов. Под засорением водных объектов понимается сброс или поступление иным способом в водные объекты предметов и взвешенных частиц, ухудшающих состояние или затрудняющих их использование (производственные отходы, бытовой мусор).

Основные меры по охране вод и земель водного фонда заключаются: в установлении и соблюдении нормативов предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты; в принятии мер для предупреждения и ликвидации последствий вредного воздействия вод; в заключении бассейновых соглашений для координации и объединения деятельности в пределах **бассейна** водного объекта.

Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ и водопользователи обязаны принимать меры для предупреждения и ликвидации последствий вредного воздействия вод: наводнения, затопления и подтопления; разрушения берегов, плотин, дамб и других сооружений; заболачивания и засоления земель; эрозии почв, образования оврагов, оползней, селевых потоков и других явлений.

В Положении о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1404, говорится, что водоохранная зона — это территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности.

В пределах этих зон устанавливаются прибрежные защитные полосы и в них запрещаются распашка земель, рубка и корчевка леса, размещение животноводческих ферм и лагерей, а также другая деятельность.

Существуют также зоны санитарной охраны источников водоснабжения и порядок их установлен Санитарными правилами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения», утвержденными постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 10 апреля 1995 г. № 7.

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения делятся на три пояса:

- в первый пояс включается территория, где находится сам источник водоснабжения, и на ней запрещаются проживание и нахождение лиц, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

- второй пояс охватывает территорию, непосредственно окружающую источники водоснабжения и их притоки и на ней запрещается деятельность, которая может вызвать ухудшение качественных или количественных показателей источников водоснабжения;

- третий пояс охватывает смежную со вторым поясом территорию, неблагоприятное состояние которой может вызвать распространение инфекционных заболеваний через водопровод.

88. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

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

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

В землях запаса выделяют сельскохозяйственные угодья (пашня, залежь, многолетние насаждения, кормовые угодья), леса, земли под

древесно-кустарниковой растительностью, земли под водными объектами, земли под болотами, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли. По площади данные земли являются довольно распространенной категорией.

Землями запаса часто называют неосвоенные земли, а также земли, которые перешли в государственную и муниципальную **собственность** при прекращении прав граждан и юридических лиц на землю.

Такие земли могут использоваться для геодезических, геолого-съемочных, поисковых, кадастровых, землеустроительных и некоторых других исследований и изысканий.

Также земли запаса могут быть использованы для нужд отгонного животноводства (например, черные земли, под которыми следует понимать земли, не покрываемые устойчивым снежным покровом и удобные для пастбы скота в зимнее время).

Отнесение земель к землям запаса не исключает их использования, но данное использование будет специфичным.

Земли запаса используются только при условии, если они не предоставлены **гражданам** и юридическим лицам. У граждан и юридических лиц могут возникнуть права на земельные участки, находящиеся на землях запаса, только после перевода этих земель в другую категорию.

Земельные участки в составе земель запаса могут быть отнесены к собственности Российской Федерации в зависимости от определенных условий:

- расположение на земельных участках недвижимого имущества, находящегося **в федеральной собственности**;
- расположение на земельных участках приватизированного недвижимого имущества, находившегося до его приватизации в собственности РФ.

Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов РФ возникает право собственности, является включение их в состав земель запаса в границах муниципальных образований в случае, если: на этих землях располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ; на этих землях располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

Остальные земельные участки относятся к муниципальной собственности, если на них не **располагается** недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации

в государственной собственности (Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»).

Запрещается также использовать земли запаса до перевода их в другую категорию земель.

Однако ЗК РФ требует использовать земли запаса в соответствии с их целевым назначением.

Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, которые имеют государственную и муниципальную форму собственности, и использовать на этих участках природные объекты.

Для использования земель в целях прогона скота, охоты и некоторых иных нужд предоставление земельных участков конкретным гражданам и юридическим лицам не требуется.

Поэтому земли запаса могут быть использованы в этих целях без перевода их в земли иных категорий.

89. ВЫДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

В состав земель запаса могут быть включены при определенных условиях иные земельные участки, например в случаях консервации.

Земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации, сохраняются за собственниками земли, землевладельцами, землепользователями (при создании ими необходимых условий для восстановления деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель) либо переводятся в земельный запас.

Консервации подлежат:

- сельскохозяйственные угодья с сильно эродированными, сильно засоленными, сильно заболоченными почвами, подверженные в большой степени опустыниванию, имеющие просадки поверхности вследствие добычи **полезных** ископаемых;

- оленьи пастбища с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом;

- земли в случаях, когда использование по целевому назначению земель с указанными признаками деградации приводит к дальнейшему развитию негативных процессов, ухудшению состояния почв и экологической обстановки;

- земли, загрязненные токсичными промышленными отходами свыше предельно допустимых концентраций или радиоактивными веществами свыше предельно допустимых уровней.

Постановлением Совета Министров Правительства РФ от 12 июля 1993 г. № 659 утверждено Положение о порядке проведения инвентаризации земель, которое предусматривает, что инвентаризации подлежат земли всех категорий, не используемые в сельскохозяйственном **производстве**, и в результате ее проведения решается вопрос о возможности передачи неиспользуемых земель в состав земель запаса.

За счет земель запаса создается земельный фонд для расселения беженцев и вынужденных переселенцев.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 14 марта 1995 г. № 249 «Об утверждении положения о порядке формирования целевого земельного фонда для расселения беженцев и вынужденных переселенцев и режиме его использования» данный земельный фонд создается органами исполнительной власти субъектов РФ для жилищного строительства, организации личного подсобного хозяйства, крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов.

Формирование целевого земельного фонда для расселения беженцев и вынужденных переселенцев проводится органами исполнительной власти субъектов РФ за счет фонда перераспределения земель, земель запаса, передачи земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также путем приобретения земельных участков и земельных долей, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, за счет средств федерального бюджета, выделяемых на осуществление миграционных программ.

Выявление необходимых **земельных** участков для дальнейшего предоставления их беженцам и вынужденным переселенцам производится с учетом:

- наличия площадей фонда перераспределения земель и земель запаса, пригодных для расселения и обустройства беженцев и вынужденных переселенцев;
- наличия свободных территорий в границах городов, поселков и сельских поселений.

Площадь фонда определяется с учетом обеспечения максимально возможного числа беженцев и вынужденных переселенцев, желающих при поселении получить земельные участки для индивидуального жилищного строительства, организации личного подсобного хозяйства, крестьянских (фермерских) хозяйств.

Ранее за счет земель запаса создавался целевой земельный фонд для предоставления земель казачьим обществам, из данного фонда выделялись бесплатные земельные участки для индивидуального

жилищного строительства гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

Однако в настоящий момент подзаконные нормативные акты, регулирующие вышеуказанные вопросы, утратили силу.

90. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

В Федеральном законе от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изменениями от 22 ноября 2000 г., 21 марта 2002 г.) закреплены основные понятия:

— садовый земельный **участок** — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

— дачный земельный участок — **земельный участок**, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

— садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) — некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и другие понятия.

Этот Федеральный закон **использует** нормы других отраслей права, комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливает правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, порядок их создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности их членов.

Земельные отношения, возникающие в связи с созданием садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, а также в связи с деятельностью таких объединений, настоящий Федеральный закон регулирует в той мере, в какой они не урегулированы законодательством Российской Федерации.

Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, **гражданским**, земельным, градостроительным, административным, уголовным и иным законодательством Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, и считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения на русском языке или на русском языке и государственном языке соответствующей республики.

Данные объединения в соответствии с гражданским законодательством вправе:

- осуществлять **действия**, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения;
- отвечать по своим обязательствам своим имуществом;
- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;
- привлекать заемные средства;
- заключать договоры и др.

91. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДР

Закон Российской Федерации «О недрах» (в ред. от 3 марта 1995 г.) (с изменениями от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г., 29 мая 2002 г., 6 июня 2003 г.) устанавливает, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии ниже земной поверхности и

дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Данный Закон регулирует отношения, возникающие в связи с геологическим изучением, использованием и охраной недр территории Российской Федерации, ее континентального шельфа, а также в связи с использованием отходов горно-добывающего и связанных с ним перерабатывающих производств, торфа, сапропелей и иных специфических минеральных ресурсов, включая подземные воды, рассолы и рапу соляных озер и заливов морей.

Также он содержит правовые и экономические основы комплексного рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр.

Разграничение предметов ведения и полномочий между органами государственной власти РФ и органами государственной власти субъектов РФ в сфере государственного регулирования отношений недропользования осуществляется Конституцией РФ, а также заключаемыми в соответствии с ней Федеративным и иными договорами о **разграничении** предметов ведения и полномочий.

Субъекты РФ принимают свои законы и иные нормативные правовые акты в целях регулирования отношений недропользования в пределах своих полномочий.

Органы местного самоуправления вправе осуществлять регулирование отношений недропользования в пределах предоставленных им действующим законодательством полномочий.

Недра в границах территории РФ, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью.

Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении РФ и субъектов РФ.

Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться **или** переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться **в** федеральной государственной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной, частной и в иных формах собственности.

В соответствии со ст. 2 этого Закона государственный фонд недр составляют используемые участки, представляющие собой геомет-

ризованные блоки недр, и неиспользуемые части недр в пределах территории РФ и ее континентального шельфа. Владение, пользование и распоряжение государственным фондом недр в пределах территории РФ в интересах народов, проживающих на соответствующих территориях, и всех народов РФ осуществляются совместно РФ и субъектами РФ.

Федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий утверждают государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, по представлению федерального органа управления государственным фондом недр и под контролем органов представительной власти решают вопросы недропользования, охраны недр и охраны окружающей природной среды.

Для выполнения обязательств по международным договорам Российской Федерации отдельные участки недр могут получать статус объектов федерального значения.

92. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГОВ

Проведение земельных торгов регулируется ЗК РФ, ГК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», также порядок проведения торгов закреплен в Письме Госкомзема Российской Федерации от 30 сентября 1999 г. № СС-902 «О методических рекомендациях по проведению земельных торгов (аукционов, конкурсов)» и др.

Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса.

Аукцион **может** быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Правительство Российской Федерации принимает решение о проведении торгов в форме конкурса и определяет существенные условия договоров купли-продажи и аренды земельных участков, заключаемых по результатам конкурса, а также условия конкурса.

При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатор торгов:

- определяет место, дату и время начала и окончания приема заявок об участии в торгах, место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;

- организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов; выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах; организует осмотр земельных участков на местности; проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами и др.

При продаже находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20% начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

Решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации, о чем он извещает участников торгов не позднее 5 дней со дня принятия решения и возвращает в 3-дневный срок внесенные ими задатки.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать сведения:

- 1) о форме торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

- 2) о сроке принятия решения об отказе в проведении торгов;

- 3) о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные данные;

- 4) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

5) о наименовании организатора торгов;

6) о начальной цене предмета торгов или начальном размере арендной платы, размере задатка и реквизитах счета для его перечисления и иные сведения.

Великанова Светлана Николаевна

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Ответы на экзаменационные вопросы

Зав. редакцией *Н.Ю. Колесова*
Выпускающий редактор *Т.А. Рассецкая*
Корректор *Е.Ю. Шушакова*
Дизайн обложки *И.Р. Захаркина*
Компьютерная верстка *А.В. Горлов*

Издательство **«ЭКЗАМЕН»**
ИД № 05518 от 01.08.01

Гигиенический сертификат
№ 77.99.10.953.Д.005465.07.03 от 25.07.2003 г.

105066, Москва, ул. Александра Лукьянова, д. 4, стр. 1.
www.examen.biz
E-mail: по общим вопросам: info@examen.biz;
по вопросам реализации: sale@examen.biz
тел./факс 263-96-60.

Подписано в печать с диапозитивов 27.02.2004.
Формат 84x108/32. Гарнитура «Таймс».
Бумага типографская. Уч.-изд. л. 8,6.
Усл. печ. л. 8,40. Тираж 5000 экз. Заказ № 2258

Общероссийский классификатор продукции .
ОК 005-93, том 2; 953005 — книги, брошюры, литература учебная

Отпечатано в полном соответствии с качеством
предоставленных диапозитивов
в ОАО «Владимирская книжная типография»
600000, г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 7

По вопросам реализации обращаться по тел.: 263-96-60.

УВАЖАЕМЫЕ ПОКУПАТЕЛИ!

Книги издательства «**Экзамен**» можно приобрести
оптом и в розницу в следующих книготорговых организациях:

Москва ТД «Библио-глобус» — Тел. (095) 928-43-51 «Молодая гвардия» — Тел. (095) 238-00-32 «Московский дом книги» — Тел. (095) 290-45-07 ООО «Шаг к пятерке» — Тел. (095) 374-74-81 «Дом педагогической книги» — Тел. (095) 229-68-32	Оренбург «Фолиант» — Тел. (3532) 77-46-92
Архангельск АВФ-Книга — Тел. (8182) 65-41-34	Пермь ООО «Тигр» — Тел. (3422) 45-24-37 ЧП Крохин — Тел. (3422) 44-41-61
Благовещенск ЧП Калугин — Тел. (4162) 35-25-43	Петропавловск-Камчатский ЧП Кожан — Тел. (4152) 11-12-60
Брянск «Александрия» — Тел. (0832) 46-52-30	Пятигорск ПБОЮЛ Бердникова — Тел. (87933) 3-05-86
Владивосток ОАО «Приморский торговый дом книги» — Тел. (4232) 23-99-68	Ростов-на-Дону «Фазтон-пресс» — Тел. (8632) 65-61-64 ЧП Попов — Тел. (8632) 99-39-67 ЧП Лавелин Я.С. — Тел. (8632) 62-36-55
Волгоград ООО «Кассандра» — Тел. (8442) 95-55-55 ПБОЮЛ Казанцева — Тел. (8442) 44-07-90	Рязань «Просвещение» — Тел. (0912) 44-67-75
Воронеж ООО «Амитабль» — Тел. (0732) 23-00-02	Самара «Реал +» — Тел. (8462) 41-87-30 «Учебник» — Тел. (8462) 97-21-16
Екатеринбург ООО «Алис» — Тел. (3432) 55-10-06 ПО «Кримп» — Тел. (3432) 74-52-73 «Фолиант» — Тел. (3432) 74-45-33 «Дом книги» — Тел. (3432) 59-48-98 ТЦ «Люмна» — Тел. (3432) 64-23-73	Санкт-Петербург «Санкт-Петербургский дом книги» — Тел. (812) 318-64-38
Ессентуки ЧП Зинченко — Тел. (87961) 2-11-28	Саратов «Читающий Саратов» — Тел. (8452) 51-87-8-62 ООО «Стрелец и К°» — Тел. (8452) 52-25-24 «Гемера» — Тел. (8452) 64-37-37
Ижевск ООО «УМК» — Тел. (3412) 78-35-04	Смоленск «Книжный мир» — Тел. (0812) 29-16-02 ООО «Родник» — Тел. (0812) 55-71-05 ООО «Кругозор» — Тел. (0812) 65-86-65
Иркутск «ПродалитЪ» — Тел. (3952) 59-13-80	Тверь «Книжная лавка» — Тел. (0822) 33-93-03
Казань ООО «Таис» — Тел. (8432) 72-34-55 ООО «Аист-пресс» — Тел. (8432) 43-12-20	Тула «Рик созидание» — Тел. (0872) 33-40-51 «Система +» — Тел. (0872) 31-29-23
Краснодар ООО «БукПресс» — Тел. (8612) 62-55-48 ООО «Когорта» — Тел. (8612) 62-54-97	Тюмень ООО «Друг» — Тел. (3452) 21-34-39 ЗАО «Фолиант» — Тел. (3452) 27-36-06
Красноярск ООО «Литэкс» — Тел. (3912) 55-50-35 ООО «Градъ» — Тел. (3912) 59-11-52	Уссурийск «Сталкер» — Тел. (42341) 222-40 ЧП Альтерман — Тел. (42341) 3-53-07 ЧП Хван В.В. — Тел. (42341) 6-33-55
Мурманск ООО «Тезей» — Тел. (8152) 43-63-75	Уфа ООО «Эдвис» — Тел. (3472) 25-83-92 ООО «Азия» — Тел. (3472) 50-39-00
Новосибирск ООО «Топ-книга» — Тел. (3832) 36-10-28 ООО «Модус-2» — Тел. (3832) 44-34-44	Хабаровск ООО «Мирс» — Тел. (4212) 20-25-65 «Деловая книга» — Тел. (4212) 27-33-72
Нижний Новгород «Пароль НН» — Тел. (8312) 77-87-86	Челябинск ООО «Орион М» — Тел. (3512) 66-51-81 Интерсервис ЛТД — Тел. (3512) 21-34-53
Омск «Омский книготорговый дом» — Тел. (3812) 65-03-27	

По вопросам прямых оптовых закупок обращайтесь
по тел. (095) 263-96-60, sale@examen.biz
www.examen.biz