

**В.Р. Дзьоник, И.С. Уханов**

# **ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**

---

**Конспект лекций**

---

Автономное образовательное учреждение высшего образования  
Ленинградской области  
«Государственный институт экономики, финансов, права и технологий»

**В.Р. Дзьоник, И.С. Уханов**

# **ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**

*Конспект лекций  
под общей редакцией канд. юрид. наук, доц. В.Р. Дзьоника*

*направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция  
(профиль – уголовно-правовой; гражданско-правовой)*



Гатчина  
2024

**УДК 349.41**

**ББК 67.407**

**Д 43**

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом  
Государственного института экономики,  
финансов, права и технологий

**Авторы-составители:**

*Виталий Романович Дзьоник* – доцент кафедры государственно-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, доцент (тема 1–10);

*Иннокентий Сергеевич Уханов* – профессор кафедры гражданского права и процесса, Санкт-Петербургский университет МВД России, кандидат юридических наук, доцент (тема 11–15).

**Рецензенты:**

*А.О. Дрозд* – заместитель начальника кафедры административного права, Санкт-Петербургский университет МВД России, кандидат юридических наук, доцент;

*О.В. Батова* – доцент кафедры отраслевой экономики, Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II, кандидат юридических наук, доцент.

**Дзьоник В.Р., Уханов И.С.**

**Д 43**

Земельное право: конспект лекций / под общ. ред. канд. юрид. наук, доц. В.Р. Дзьоника. – Гатчина: Изд-во ГИЭФПТ, 2024. – 120 с.

**ISBN 978-5-94895-221-5**

Конспект лекций подготовлен на кафедре государственно-правовых дисциплин Государственного института экономики, финансов, права и технологий в соответствии с рабочим учебным планом по программе бакалавриата 40.03.01 (направление подготовки: юриспруденция), рабочей программой дисциплины «Земельное право». Материал структурно распределен по темам, которые соответствуют темам лекций в рамках преподавания дисциплины земельного права.

УДК 349.41  
ББК 67.407

ISBN 978-5-94895-221-5

© В.Р. Дзьоник, И.С. Уханов, 2024  
© ГИЭФПТ, 2024

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Введение .....	4
«Земельное право»: Общая часть .....	5
Тема 1. История становления и развития земельного права. Предмет, принципы, методы земельно-правового регулирования и система земельного права .....	5
Тема 2. Источники земельного права .....	15
Тема 3. Земельные правовые отношения .....	19
Тема 4. Право собственности на землю .....	24
Тема 5. Иные вещные права на землю .....	28
Тема 6. Право землепользования .....	34
Тема 7. Правовые основы оценки земли и платы за землю .....	38
Тема 8. Правовое регулирование государственного и муниципального управления в области охраны и использования земель .....	42
Тема 9. Порядок разрешения земельных споров.....	49
Тема 10. Юридическая ответственность за земельные правонарушения .....	51
«Земельное право»: Особенная часть .....	54
Тема 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения .....	54
Тема 12. Правовой режим земель населенных пунктов .....	60
Тема 13. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения .....	71
Тема 14. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов .....	83
Тема 15. Правовой режим земель лесного фонда, земель водного фонда и земель запаса .....	93
Тестовые задания .....	102
Заключение.....	111
Список литературы .....	112
Предметный терминологический словарь (глоссарий) .....	114

## Введение

Земля – один из компонентов природной среды обитания человека. Многообразна ее роль в жизни человеческого общества. Огромное экономическое, социальное и экологическое значение земли обусловлено тем, что она является всеобщим условием и предметом труда.

Земельное право регулирует отношения по поводу земли, в отношении которой установлен определенный правовой режим, и которая призвана обеспечить определенные экономико-производственные функции. Для правового регулирования земельного права специфичным является экономический характер земельных отношений, т.е. использование земли в хозяйственных целях. Земельные правоотношения представляют собой урегулированные нормами права общественные отношения, связанные с использованием и охраной земель. В современных условиях экономика может успешно развиваться только при наличии современного земельного законодательства, отвечающего требованиям рыночной экономики. В связи с государственной и политической значимостью земельное законодательство находится в постоянном развитии и часто обновляется.

Перемены в земельном законодательстве предопределили необходимость изучения обязательного курса «Земельное право» в качестве отдельной, самостоятельной учебной дисциплины в системе высшего юридического образования. Учитывая потребность в формировании специальных знаний в данной области, лекции настоящего учебного пособия дают возможность студентам ознакомиться с теорией земельного права, земельным законодательством и основами правоприменения.

В процессе изучения настоящего курса необходимо постоянно обращаться к нормам действующего законодательства, а также анализировать важнейшие законодательные и другие нормативные правовые акты, находить в них достоинства и недостатки, получить практические навыки решения земельных вопросов и защиты земельных прав граждан и организаций. Данный конспект лекций подготовлен для помощи студентам в освоении учебного курса. В темах общей части земельного права рассмотрены основные вопросы истории правового регулирования земельных отношений, теории земельного права, а также предмет, принципы, система, источники земельного права, методы земельно-правового регулирования, соотношения земельного права с другими отраслями права, понятия и особенности земельных правоотношений. Особая часть курса посвящена вопросам правового регулирования земель сельскохозяйственного назначения; земель населённых пунктов; земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и иного специального назначения, правовому режиму земель особо охраняемых территорий и объектов; земель водного, лесного фонда и земель запаса.

# **«ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО»: ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

## **ТЕМА 1**

### **История становления и развития земельного права.**

#### **Предмет, принципы, методы земельно-правового регулирования и система земельного права**

Феодальный строй России вырос из первобытнообщинного, а также из элементов патриархального рабства, где рабы входили во владевшую ими семью как бесправные ее члены, выполнявшие определенную работу. Это определило процесс формирования феодального строя, где общество разделилось на феодалов и не феодалов. Установление феодальной зависимости сельского населения было длительным процессом. В IX–X вв. на Руси действовала система норм устного обычного права. Начиная с XI в. на территории Руси стала складываться феодальная земельная собственность.

Развитию феодальных отношений способствовали такие обстоятельства, как почти двухвековое господство над Древнерусским государством Золотой Орды, где преобладала систематическая выплата дани и открытое насилие над личностью крестьянина. Феодальная раздробленность Российского государства являлась тормозом экономического развития регионов, поскольку сдерживала товарный, информационный и др. обмен между ними. Это отрицательно сказывалось на развитии сельского хозяйства. Помещикам – дворянам земля предоставлялась при условии службы государю, и впервые это произошло в конце XV в. при Иване III, после присоединения Новгорода к Москве (1478 г.), а в XVI в. помещичье землевладение стало важной формой хозяйствования. Такая раздача земель усиливала эксплуатацию крестьянства, что побуждало крестьян отправляться на поиски других мест, где гнет не был так тяжел.

Подъем миграционной волны вызвал потребность в ограничении таких перемещений. Ограничительные мероприятия осуществлялись в начале путем заключения между княжеских дворов, а затем было применено правовое вмешательство: установлен запрет на перевод крестьян с княжеских земель на частные земли; право перехода крестьянина только один раз в году – в Юрьев день (26 ноября) и в течение недели после него; обязанность уплатить высокую плату за уход от феодала и т.п. С 1581 г. стали вводиться «заповедные лета», т.е. годы, когда Юрьев день не действовал, а в 1649 г. произошло окончательное закрепление крестьян за феодалами, т.е. введено крепостное право. Эти феодальные тенденции способствовали долгому и прочному господству крепостного права России, вплоть до 1861 г.

Начиная с 1754 г., при Екатерине II было проведено генеральное межевание, в связи с чем в 1765 г. был опубликован манифест, а в 1766 г. – «Генеральные правила», которые около ста лет играли основополагающую роль в организации и регулировании земельного кадастра в России.

С осуществлением мероприятий по Генеральному межеванию снизился уровень проблем, порождавших земельные споры из-за описательного характера границ владений по писцовым книгам. Составлением правильных топографических планов всех земельных владений, с одной стороны, разрешились многочисленные земельные споры, возникавшие до Генерального межевания, а с другой стороны, возложенная на субъекты землепользования обязанность документального доказывания земельных прав повсеместно привела к расширению земель при межевании социально слабых субъектов землевладельцами-феодалами.

Следует учитывать преобразовательные планы вступившего на престол в 1801 г. императора Александра I, при котором декларируется повышение роли Сената в управлении государством; создается высший законосовещательный орган – Непременный совет, преобразованный вскоре в Государственный совет; организуется Комитет министров (в известной мере предшественник нынешнего Правительства России); ставится вопрос о необходимости кодификации законов Российской Империи; проводится ряд изменений в системе государственного управления; намеревается осуществить радикальную реформу политического строя России путем создания конституции, гарантировавшей всем подданным личную свободу и гражданские права. Он сознавал, что подобная «революция сверху» приведет фактически к ликвидации самодержавия и готов был в случае успеха удалиться от власти.

В сентябре 1801 г. Непременным советом были подготовлены проекты «Всемилоштивейшей грамоты, Российскому народу жалующей», содержащей гарантии основных гражданских прав подданных (гарантия частной собственности и др.), проект манифеста по крестьянскому вопросу (запрет продажи крестьян без земли, установление порядка выкупа крестьян у помещика и др.). В ходе обсуждения проектов обнажились острые противоречия между членами Непременного совета, и в результате ни один из документов обнародован не был. Было лишь объявлено о прекращении раздачи государственных крестьян в частные руки. Под напором развивавшихся капиталистических отношений государство отменило монопольное право на землю. Указ от 12.12.1801 г. предоставил купцам, мещанам и всем крестьянам, кроме помещичьих, право покупать земли, а указ от

03.03.1848 г. предоставил такое же право и помещичьим крестьянам. Дальнейшее рассмотрение крестьянского вопроса привело к появлению 20.02.1803 г. указа о «свободных хлебопашцах», предоставившего помещикам право (но не обязанность) отпускать крестьян на волю и закреплять за ними землю в собственность, что впервые создавало категорию лично свободных крестьян.

В 1817–1818 гг. ряд близких к императору людей (в т.ч. А.А. Аракчеев) занимались по его приказу разработкой проектов поэтапной ликвидации крепостного права в России. В результате проведенного анализа можно сделать вывод и поставить в заслугу, что именно император Александр I и его единомышленники впервые на основании проведенных реформ теоретически и отчасти практически продвинули вопросы об отмене крепостного права и, в частности, создали категорию лично свободных крестьян. Так, в Польше крепостное право было отменено в 1807 г., в Эстляндской, Лифляндской и Курляндской губерниях (ныне страны Балтии) – в 1816–1819 гг.

Традиционно считавшийся в истории освободительным от крепостного права 1861 г. на самом деле является лишь годом начала массового освобождения крестьян от крепостной зависимости. Основным законодательным актом, определяющим способы и пути освобождения крестьянства от крепостной зависимости, явилось Высочайшее утверждение Общего положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости. Данный нормативный акт конкретизировался местными положениями в однородных по социально-экономическому состоянию регионах России.

В результате была создана система земельного строя, позволявшая постепенно перерасти помещичьему хозяйству в хозяйство рыночного буржуазного типа. Помещики, сохраняя право собственности на все принадлежащие им земли, обязаны были предоставить крестьянам, вышедшим из зависимости, указанное в местных положениях количество земли (надел), размер которого не должен быть ниже установленного минимума. Выполнение работ в качестве повинности за переданный надел определялось в договорах, заключенных на срок не более трех лет.

Реформа собственности на землю осуществлялась в порядке рыночных отношений (купля-продажа земли) и в порядке выкупа крестьянами у помещиков в собственность своей усадебной оседлости, (земли, предоставленной помещиком в постоянное пользование). В последнем случае правительство оказывало крестьянам помощь, т.е. ссужало под приобретаемую землю определенную сумму с рассрочкой уплаты ее крестьянами на определенный срок. Затем был введен новый институт – сельских общин и волостей, которые образовывались из со-

стоящих в одном уезде. Объединение крестьян в общины было обязательным, а выход из них осуществлялся только в соответствии с законом, и требовалось, чтобы крестьяне не имели недоимок в повинностях, причитающихся за пользование наделом помещичьей земли.

На основе реформы (при царе-освободителе Александре II) была создана взамен крепостного права сложная система общинной и семейной круговой поруки; сельская община («мир») отвечала перед государством за каждого домохозяина, а домохозяин отвечал перед общиной за членов своей семьи. В результате крепостное право, будучи отмененным, фактически трансформировалось в другую форму, т.е. предоставило определенную свободу крестьянину (его нельзя было теперь покупать и продавать), а также открыло дорогу рыночным отношениям в сельском хозяйстве, предоставив возможность создания крупных крестьянских хозяйств. Вновь образованная система земельных отношений явилась переходной к созданию капиталистической (рыночной) системы сельского хозяйства. Реформа 1861 г. сохранила исторически сложившиеся две основные формы землевладения: общинное (приоритетное) на большей территории России и подворное (перспективное) – преимущественно в западной ее части. В целом развитие рыночных отношений в земельном строе России работало на укрепление позиций подворного землевладения.

Затем Столыпинская аграрная реформа 1906–1907 гг. встряхнула Россию, ее центральной идеей явились насильственное разрушение крестьянской земельной общины и создание на ее развалинах новой системы земледелия, порождающей господство крепких хозяев (фермеров). Задачи новой реформы решались не за счет помещичьих земель, а путем облегчения покупки земельных угодий и создания условий переселения.

В это время был принят ряд указов, вносящих коренные изменения в сложившуюся систему земельных правоотношений, в частности Указом от 03.11.1905 г. расширена деятельность Крестьянского банка по скупке частно-землевладельческих земель и распродаже их крестьянам трудового типа на льготных условиях; Указом от 08.11.1905 г. Отменены выкупные платежи за наделные земли, отведенные крестьянам после реформы 1861 г.; Указ от 09.11.1906 г., который порвал с сенатской теорией крестьянского двора как трудового союза, а также общей семейной собственностью двора, а в основе Указа от 04.03.1906 г., Закона от 14.06.1910 г., Положения о землеустройстве от 29.05.1911 г. лежала индивидуализация крестьянского землевладения, замена общинного землевладения его личным. Столыпинская реформа имела цель – устранение малоземелья крестьян за счет освоения новых земель.

Анализируя период Столыпинской аграрной реформы, можно сделать вывод о том, что в земельные отношения России вошли рыночные отношения, в результате которых произошло повышение эффективности сельскохозяйственного производства. Землеустроительная политика того времени преследовала две основные цели: формирование хуторских хозяйств как наиболее удачной для хозяйствования формы размещения угодий, и сосредоточение истощенных земель, являющихся собственностью многих крестьян, в рамках не многих экономически сильных крестьян-фермеров. Техническая и процессуальная сторона перехода к отрубному и хуторскому землевладению была закреплена в Положении о землеустройстве от 29.05.1911 г.

Новые рыночные отношения в этот период сосуществовали со старыми полукрепостническими, в связи с чем, уже с первых дней февральской революции 1917 г. начались работы по подготовке аграрной реформы, руководство которой было возложено на Главный земельный комитет при Министерстве земледелия (постановление Временного правительства от 21.04.1917 г.), но дело двигалось медленно и отставало от потребностей обстановки. В этих условиях уже от крестьянских масс поступили наказаы делегатам 1 Всероссийского Съезда крестьянских депутатов, которые и вошли в основу первого земельного закона и были реализованы в Декрете о земле, основные положения которого сводились к отмене частной собственности на землю, обращению ее в народное достояние, приоритетному пользованию землей трудящимися и т.п. Декрет действовал в течение 6 лет, но положения его легли в основу советского законодательства, регулировавшего земельные отношения на протяжении всего периода строительства социализма в России.

С 1922 г. началась кодификация земельного законодательства, которая была осуществлена на республиканском уровне созданием Земельного кодекса РСФСР 1922 г. (где ст. 65 характеризовала крестьянский двор как семейно-трудовое объединение лиц, совместно ведущих сельское хозяйство) и аналогичных кодексов в союзных республиках, а затем – на союзном уровне принятием Общих начал землепользования и землеустройства.

Затем в 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, а в 1970 г. на базе этих основ принят ЗК РСФСР. В основе реформации земельного строя лежала идея приоритетного положения в земледелии крупного государственного хозяйства (совхоза), а сельскохозяйственная кооперация крестьянства (колхозы) должны были преобразоваться в государственные хозяйства, т.е. процесс национализации земли у крестьян вступил в законную силу, хотя Декрет о земле не предусматривал национализа-

ции крестьянской земли. Вся система социалистических отношений не выдержала испытаний на прочность, что доказал провал крупных реформ 1953 г., 1965 г., Продовольственной программы 1982 г., внедрения внутрихозяйственных методов повышения производительности сельскохозяйственного производства. Так, внедрение коллективного подряда и арендного подряда натолкнулось на такие организационные трудности, что удалось устоять лишь некоторым подрядным коллективам. Потребовалась радикальная реформа не только земельного, но и всего строя России, ориентированного на возврат рыночных и товарно-денежных отношений, который начался с 1987 г., где была предоставлена возможность арендных отношений в земледелии, а также свободной кооперации граждан.

С 1990 г. в законодательство РФ вносятся изменения, реформирующие земельный строй, а именно: Законом от 24.12.1990 г. Российская Федерация заявила о суверенном правовом регулировании земельных отношений и отношений по природопользованию только российским законодательством и законодательством входящих в нее республик. С принятием Закона «О собственности в РСФСР» были реформированы отношения собственности на землю и природные объекты, в частности был введен правовой режим равноправного положения всех форм и видов собственности; установлено право передавать земельные участки в собственность граждан, а также правовые гарантии для собственников по владению, пользованию и распоряжению землей и др., что было закреплено в Конституции РФ – 1993 г. (п. 1 и п. 2 ст. 9), (п. 1 и п. 2 ст. 35) и т.д., а также в ЗК РФ – 2001 г. (гл. 3 ст. 15–19), ГК РФ – 2001 г. (гл. 13 ст. 209–217) и др.

**Земельное право** – самостоятельная отрасль права, направленная на правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации, субъектах РФ, муниципальных образованиях, у юридических лиц и граждан и имеющая своей задачей закрепление, совершенствование и создание эффективного земельного строя в России, основанного на частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности на землю, который в совокупности обеспечит интересы справедливого распределения земель между субъектами права, рациональное использование и охрану земель в процессе общественного развития. Основной целью земельного права ставит конструирование определенной модели поведения людей, при которой будет поддерживаться эффективное использование земель для удовлетворения экономических и неэкономических потребностей с учетом сохранения земель как части единой экосистемы Земли и условия дальнейшего развития общества.

**Система и структура** – в настоящее время земельное право явля-

ется целостной системой. Любая система имеет свой состав (набор элементов), структуру (набор связей между элементами) и функции (действия, деятельность, социальную роль, обязанность, назначение каждого элемента в системе в целом). Элементами системы земельного права являются правовые нормы, регулирующие земельные общественные отношения. Система земельного права состоит из двух крупных элементов – Общей и Особенной частей; каждая из них, в свою очередь, состоит из институтов; институты земельного права состоят из групп земельно-правовых норм; земельно-правовые нормы имеют свои составные элементы: гипотезы, диспозиции и санкции.

**Земельные отношения** – это определенная совокупность общественных отношений, объектом которых оказываются те блага, которые предоставляются землей. Земельные отношения – это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Виды земельных отношений в зависимости от способов их правового регулирования делятся на две группы: отношения по поводу присвоения земли и отношения по поводу использования ее полезных свойств. Земельные правоотношения понимаются как основополагающий институт земельного права и как теоретико-прикладное понятие. Через земельные правоотношения выявляется степень реальности и эффективности земельно-правовых норм на практике. Земельные правоотношения – это отношения между органами власти, организациями, частными лицами, урегулированные нормами земельного права. Структура института земельных правоотношений включает: материальные, процессуальные, регулятивные, охранительные правоотношения.

**Основной структурной единицей земельного права** является правовая норма, или принятое в установленном порядке и обязательное для соблюдения правило поведения соответствующих субъектов по отношению к земле. Земельный порядок определяется как система отношений, устойчиво складывающаяся под влиянием правовой деятельности государства и соответствующая целям, заложенным в правовом регулировании этих отношений. Совокупности правовых норм объединяются и образуют **правовые институты** по признаку однородности регулируемых общественных отношений. Однородны, к примеру, отношения землепользования. Соответственно, нормы права, устанавливающие виды землепользования, субъектов и объектов землепользования, права и обязанности землепользователей, основания возникновения, изменения и прекращения прав землепользования, образуют **институт права землепользования**.

Институты **общей части** содержат нормы, имеющие общее для

всей отрасли значение. К таковым можно отнести институт собственности на землю, институт землепользования, институт государственного управления, институт правовой охраны земель, институт юридической ответственности. Критерием выделения институтов **особенной части** признается принадлежность земельного участка к той или иной категории земель. Соответственно, к ним относятся институты земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, водного и лесного фондов, земель запаса. Каждый из этих институтов объединяет нормы, устанавливающие правовой режим соответствующей категории земель.

Несмотря на такую определенность, институты земельного права не обладают единством и полной автономией, границы между ними подвижны, а нередко и условны. Установить жесткую границу между институтами землепользования, собственности и правовой охраны земель фактически невозможно, и проводимая граница будет лишь условной.

Важное значение для полного усвоения понятия земельного права как отрасли права и утверждения его самостоятельности в системе российского права имеет выявление сущности метода правового регулирования.

Если предмет правового регулирования – это то, что регулируется правовыми нормами, то его метод представляет собой способ правового воздействия на общественные отношения, составляющие этот предмет. Под методом понимается совокупность приемов и способов правового воздействия на регулируемые общественные отношения и на участников земельных отношений.

В настоящее время для земельного права характерен метод экологизации, т.е. возрастающего влияния экологии, закрепления в земельно-правовых нормах требований по улучшению экологической обстановки, стимулированию природных технологий, экологических принципов и нормативов в использовании земель, защите земель от техногенных, антропогенных и др. негативных последствий хозяйственной и иной деятельности. В правовом регулировании применяются два вида методов: императивный и диспозитивный, каждый из которых имеет ряд особенностей. Императивный метод правового регулирования выражается в установлении субъектов правоотношений и запретов, подлежащих исполнению. Установление запретов в земельном праве – это определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных правоотношений необходимы. Границы возможного поведения необходимы для того, чтобы пресечь реализацию интересов субъектов земельных правоотношений в ущерб

интересам общества и государства. Эти границы должного поведения определяются для того, чтобы способы, которыми субъекты отношений выполняют свои обязанности и достигают своих целей, не противоречили государственным и общественным интересам и не наносили им вреда. Поэтому соблюдение правил должного поведения и не нарушение запретов жестко регламентируется и обеспечивается действующим законодательством. Приоритетным методом правового регулирования в земельном праве является диспозитивный (от латинского – расположение), т.к. именно он предполагает возможность выбора собственного усмотрения субъектов земельных правоотношений в реализации ими своих целей и задач. В связи с расширением хозяйственной самостоятельности участников земельных отношений, преобладающее значение в земельном законодательстве получили методы рекомендаций, санкционирования и делегирования, т.е. передачи определенной части полномочий, в частности осуществления внутрихозяйственного самоконтроля, учета земель самим собственником земельного участка или арендатором участка, договорные отношения по поводу земли и др.

С методами земельного права тесно соприкасаются и принципы земельного права, которые являются основой отрасли. Их выделение позволяет выяснить сущность, содержание, цели, направления и перспективы регулирования земельных отношений. Особенности их проявления проходят через все правовые институты отрасли и основополагающие начала которых заложены в регулировании всех видов земельных отношений, а также в реализации земельно-правовых норм. К принципам земельного права можно отнести:

- значение земли как основы жизни и деятельности человека, исходя из представлений о земле как о природном объекте, природном ресурсе, и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории РФ, и одновременно как о недвижимом имуществе, объекте права собственности и иных прав на землю;
- приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- приоритет охраны жизни и здоровья человека при осуществлении деятельности по использованию и охране земель;
- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключе-

нием случаев, установленных федеральными законами;

- платность использования земли, за исключением тех случаев, которые установлены федеральными законами и законами РФ;

- деление земель по целевому назначению на категории;

- разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

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

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

### **Контрольные вопросы**

1. Предмет земельного права.
2. Методы правового регулирования в земельном праве.
3. Принципы земельного права.
4. Система земельного права.

## ТЕМА 2

### Источники земельного права

**Источниками права** являются разнообразные способы фиксации, юридические правила, которые регулируют общественные отношения между субъектами права. Под источниками права в теоретическом смысле следует понимать различные способы выражения государственной воли, содержащиеся в правовых велениях и рассчитанных на неоднократное применение. Норма права – общеобязательное правило поведения, имеющее представительско-обязывающий характер и установленное (санкционированное) государством. Источники права представляют собой форму закрепления общеобязательных правовых норм. Выделяют четыре основных источника права: правовой обычай, юридический прецедент, нормативный акт и нормативный договор. В силу различных специфических условий развития в правовых системах государств могут существовать все или лишь некоторые из источников права.

**Основными источниками земельного права** являются нормативные правовые акты, действующие в соответствующих правовых формах законов, указов Президента РФ, постановлениях правительства и т.д. Всю систему источников земельного права по юридической силе подразделяют на законные нормативно-правовые акты и подзаконные нормативно-правовые акты. А по направленности и содержанию источники земельного права подразделяются на специальные (т.е. специально предназначенные для регулирования всего комплекса земельных отношений, в частности ЗК РФ) или его отдельные правовые институты. Так, к числу общих источников земельного права можно отнести Конституцию РФ, конституции субъектов РФ и т.д. А также среди источников земельного права выступают нормы, закрепленные в смежных отраслях права, таких, например, как лесное право (ЛК РФ), горное право (закон «О недрах»), водное право (ВК РФ), гражданское право (ГК РФ), трудовое право (ТК РФ), административное право (АК РФ), уголовное право (УК РФ) и в др. отраслях права.

Конституция РФ выступает в качестве основного источника практически для всех отраслей российского права. Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории страны. Все законы и иные правовые акты, которые принимаются в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ. Значительное количество общих норм, содержащихся в Конституции РФ, имеет земельно-правовую направленность. Так, согласно конституционным нормам, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности

народов, проживающих на соответствующих территории. В ст.9 Конституции РФ провозглашено: «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». При этом указанные формы собственности признаются и защищаются равным образом.

Частная форма собственности на землю и другие природные ресурсы может быть двух видов: индивидуальной и коллективной.

Коллективная форма частной собственности бывает двух видов: долевая и совместная, а участниками как долевой, так и совместной собственности могут быть как физические, так и юридические лица. Часть 2 ст. 36 Конституции РФ закрепляет право свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей, однако может быть реализовано в той мере, в какой оно не будет наносить экологического ущерба, а также нарушать права и законные интересы иных лиц. А в ч. 3 ст. 36 Конституции РФ определяется, что условия и порядок пользования землей устанавливаются на основании федерального закона.

В ст. 71 и 72 Конституции РФ установлены, соответственно, сферы ведения РФ и совместного ведения РФ и субъектов РФ. Так, в ст. 71 Конституции РФ определено, что в ведении Российской Федерации находятся федеральная государственная собственность и управление ею (в том числе и федеральная земельная собственность) и принятие гражданского законодательства. А ст. 72 Конституции РФ установлено, что к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов относятся: разграничение государственной собственности; природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; особо охраняемые природные территории, охрана памятников истории и культуры, а также земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

Статьей 76 Конституции РФ устанавливается взаимоотношение нормативно-правовых актов: по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные акты субъектов Федерации. Таким образом, Федеральные законы не могут противоречить федеральным конституционным законам, а законы и иные нормативно-правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. Поэтому в случае противоречия между федеральным законом и иным нормативным актом Российской Федерации действует федеральный закон. Таким образом, субъектам РФ предоставляется право принимать в соответствии с федеральным законодательством свои законы или другие правовые нормативные акты, а вне пределов ведения Российской Федерации и совместного ведения осуществлять самостоятельно правовое регулиро-

вание земельных отношений.

В условиях создания и развития многоукладной экономики, государственной и политической значимости, неизмеримо возрастает роль государства в правовом регулировании земельных отношений, которые могут успешно развиваться только при наличии современного земельного законодательства, отвечающего требованиям рыночной экономики.

Следующим по значению источником земельного права, регулирующим земельные правоотношения, являются федеральные законы и законы субъектов РФ. Основным нормативным правовым актом, регулирующим значительное разнообразие земельных правоотношений, определяется Земельный кодекс РФ как комплексный кодифицированный федеральный закон. А также к основным федеральным законам, регулирующим земельные правоотношения, относятся: «О государственном кадастре недвижимости», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «О землеустройстве», от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и др.

Значительное число земельных норм содержится в федеральных законах, регулирующих наряду с земельными также иные разновидности общественных отношений. Центральным среди данной группы законов по объему и значимости правовых норм, является Гражданский кодекс РФ, статьи которого в гл. 17 имеют детальное содержание: «Право собственности и другие вещные права на землю», которая с учетом специфики земель как объекта имущественных прав устанавливает специальные правила владения, пользования и распоряжения землей. При этом вещные права лица, сервитуты (публичные, частные) защищаются от их нарушения любым лицом, в порядке, предусмотренном ГК РФ (гл. 20, ст. 301–306), т.е. путем предъявления виндикационного и негаторного иска.

Источниками земельного права признаются нормативные правовые акты подзаконного характера, в том числе: Указы Президента РФ, Постановления правительства РФ, Постановления Пленума Верховного Суда РФ, отраслевые нормативные акты и т.д., а также нормативные правовые акты субъектов РФ, если нормами этих документов регулируются земельные отношения.

Составной частью правовой системы РФ являются заключенные международно-правовые договоры, содержащие земельно-правовые нормы. Так, в ч. 4 ст. 15 Конституции РФ сказано, если международным договором РФ, ратифицированным в установленном порядке, приняты иные правила, чем предусмотренные федеральным законом, то применяются правила международного договора. Это правило рас-

пространяется и на земельные отношения. При этом каждый вправе в соответствии с международным договором РФ обращаться в международные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и система источников земельного права. Конституционные основы земельного права.
2. Нормативные акты, составляющие систему источников земельного права.
3. Уровни нормативных актов в системе источников земельного права, обеспечивающие правоприменительную практику.
4. Перспективы развития земельного законодательства.
5. Способы совершенствования земельного законодательства.

## ТЕМА 3

### Земельные правовые отношения

Под **земельными правоотношениями** понимаются урегулированные нормами земельного права общественные отношения, между органами власти, организациями и частными лицами, которые являются носителями субъективных прав и обязанностей. При этом земельные правоотношения обусловлены моментами возникновения, осуществления, изменения и прекращения в соответствии с предписаниями норм земельного права. Права и обязанности участников и субъектов земельных правоотношений, предусмотренные нормами земельного права, составляют содержание земельных правоотношений.

Земельные отношения весьма сложны по своему содержанию. При этом существенные различия природных свойств земли и неодинаковость природного ее использования могут обуславливать самые разнообразные земельные отношения.

Виды земельных правоотношений:

1. Регулятивные земельные правоотношения, которые складываются в процессе реализации земельно-правовых норм, не связанных с применением юридической ответственности. Это земельные правоотношения, возникающие на практике, например, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ). Такая процедура не предусматривает санкции со стороны государства, а реализуется в строго установленном законом порядке путем выкупа с обязательным учетом интересов собственника.

2. Правоохранительные земельные правоотношения производятся при применении юридической ответственности и связаны с каким-либо нарушением земельно-правовых норм, если есть угроза наступления правонарушения. Например, совершение противоправных сделок с землей, самовольном занятии земельного участка или самовольном изменении целевого назначения земельного участка.

3. Материальные земельные правоотношения устанавливают существенные права и обязанности субъектов земельных правоотношений. Это правоотношения по реализации прав и обязанностей участников земельных правоотношений, предусмотренных нормами земельного права. Например, право на получение в собственность земельного участка, право сдать в аренду земельный участок, право на залог земельного участка, право купли-продажи земельного участка.

4. Процессуальные земельные правоотношения возникают на основе норм процессуального права, которые устанавливают порядок возникновения, прекращения и осуществления материальных правоотношений. Правовому регулированию подвергается не столько зе-

мельные правоотношения, а процедура и способ реализации земельных правоотношений. Например, порядок подачи заявления о предоставлении земельного участка, процедура рассмотрения земельных, порядок оформления сделок с землей.

Таким образом, специфический характер земельных правоотношений проявляется при реализации права собственности на землю, по использованию различных категорий земли, по использованию земли не собственниками, а на содержание земельных правоотношений влияют особенности объекта правового регулирования, правовое положение участников и особенности правового регулирования тех видов отношений, которые составляют основу данных правоотношений. Именно через земельные правоотношения выявляется степень реальности и эффективности земельно-правовых норм на практике.

**Правоотношения собственности** имеют место в случаях установления той или иной формы собственности на земельный участок. Они возникают при приватизации государственных или муниципальных земель, при купле-продаже или иных сделках, связанных с отчуждением земель, при конфискации, реквизиции земель. Правоотношения собственности на землю занимают основополагающее место, так как во многих случаях определяют содержание других видов правоотношений.

**Правоотношения землепользования** являются составной частью правоотношений собственности, поэтому для собственника они возникают одновременно с отношениями собственности и не требуют для этого особых дополнительных оснований.

**Правоотношения государственного земельного управления** имеют место в случаях, когда государственные и местные органы (если им делегированы государственные полномочия) выполняют возложенные на них функции управления. Они включают предоставление земель в собственность либо пользование с выдачей и регистрацией необходимых документов, учет земель и ведение земельного кадастра, землеустройство и лицензирование землеустроительных работ, контроль за использованием и охраной земель и привлечение нарушителей к юридической ответственности.

**Правоотношения в области охраны земель** охватывают общественные отношения, урегулированные теми нормами земельного права, которые нацелены на сохранение полезного потенциала земли как основы хозяйственной деятельности и элемента окружающей природной среды.

**Все субъекты земельных правоотношений** делятся на две группы: физические и юридические лица. Степень наделённости правомочиями в земельных правоотношениях является главным критерием,

определяющим правовой статус субъектов земельных правоотношений. Объем правомочий субъектов земельных правоотношений зависит от определенных обстоятельств: от вида субъекта, от поведения субъекта, от особенностей объекта данного земельного правоотношения, от обстановки, в которой субъект действует, если она предусмотрена в законе. Так, к числу общих правомочий субъектов относятся их правоспособность, дееспособность и определение свободы в использовании земель. А специальные правомочия субъектов земельных правоотношений определяются в сфере использования различных категорий земель и земельных угодий. Субъектами земельных правоотношений могут быть физические и юридические лица, которые наделены действующим законодательством определенными правами и обязанностями, достаточными для участия в различного рода, видах земельных правоотношений.

По отношению к физическим лицам в земельном законодательстве используется понятие «гражданин», которое в большинстве случаев выступает в качестве синонима понятия «физическое лицо». При этом у гражданина правовой статус окончательно проявляется только при достижении совершеннолетнего возраста, т.е. 18 лет, если законом не предусмотрено иное. Юридическое лицо – коллективное образование или организация, которая обладает обособленным имуществом, может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Однако, не могут быть субъектами земельных правоотношений филиалы и представительства предприятий, бизнеса, которые не обладают правами юридического лица.

**Объектом в реальных земельных правоотношениях** выступает определенный земельный участок, снабженный индивидуализирующими его признаками, а также как доля в праве общей собственности на земельные участки либо часть земельного участка. **Земельный участок** – это юридически и физически индивидуально обособленная часть земель, на который распространяются права и обязанности конкретных субъектов. Так, если общим правилом установлено, что земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 78 ЗК), то реализовать это правило можно, лишь выделив земельный участок конкретному гражданину на местности с установлением межевых знаков, обозначающих границы такого участка. Соответственно возникшие в этом случае права и обязанности конкретного субъекта распространяются на индивидуально обособленную часть земель – конкретный земельный участок.

Поэтому земельный участок можно определить как объект недви-

жимости (объект права) – часть земной поверхности на территории государства, замкнутые границы которого описаны и удостоверены в государственном кадастре недвижимости с указанием площади, категории земель, разрешенного использования, местоположения, правового статуса и других технических и экономических характеристик, отражаемых в ГКН и документах государственной регистрации прав на землю.

Земельные участки обособляются не только физически, т.е. отграничиваются на местности, но и юридически, т.е. права конкретных субъектов на данный земельный участок закрепляются в документах, имеющих юридическую силу. Сегодня имеются два легальных определения земельного участка. В соответствии с ЗК (ст. 6) земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Если земельный участок неделим, то действуют особые правила его приватизации и установления иных прав, если на таком участке расположены здания и сооружения, принадлежащие нескольким лицам (ст. 36 ЗК).

При совершении действий с землей как недвижимым имуществом объектом отношений выступают уже не сам земельный участок либо доля в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения, а юридические права на них. Объектом права собственности является земельный участок, поэтому при продаже права собственности покупателю переходит и сам физически обособленный земельный участок. Земельный участок, переданный другому лицу без регистрации права на этот участок и получения необходимых документов, не становится объектом собственности.

Юридически земельные участки обособляются путем издания различного рода документов – законов, иных нормативных правовых актов, свидетельств о регистрации права собственности на земельный участок либо земельную долю, лицензий, разрешений на право пользования, заключения договоров аренды, документов, удостоверяющих взаимное согласие на право субъектов РФ об изменении границ между ними, включение в кадастры данных о площадях и размещении категорий земель, предоставлении земельных участков, издания картографических материалов.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и общая характеристика земельных правоотношений.
2. Виды земельных правоотношений.
3. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений.
4. Земельные правовые нормы. Понятие. Виды. Особенности. Меха-

низм реализации.

5. Правовое положение субъектов земельных правоотношений.
6. Понятие и сущность правового режима земель.
7. В чем отличие категорий земель и земельных угодий?
8. Какие особенности и свойства земель влияют на земельные правоотношения?

## ТЕМА 4

### Право собственности на землю

Собственность – это определенный вид общественных отношений. Отношения собственности определяются нормами различных отраслей права. Поэтому совокупность норм, регулирующих отношения собственности, имеют комплексный, межотраслевой характер. В современных условиях право собственности на землю является институтом земельного права, правоотношением, совокупностью правомочий собственника, а также как юридический факт. В соответствии со ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Таким образом, именно норма ст. 129 ГК допускает оборот земельных участков, а общие основания возникновения гражданских прав и обязанностей определены в гл. 2 ГК «Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав». Одновременно нормы гл. 14 ГК устанавливают особые условия приобретения права собственности. Общими нормами ГК предусмотрено, что регулирование сделок с землей осуществляется с учетом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства. При этом государственная регистрация сделок с земельными участками является обязательной во всех случаях, установленных законодательством РФ. Общие ограничения оборота земельных участков содержатся в ст. 27 ЗК РФ.

Таким образом, земля является предметом регулирования значительного числа отраслей права. В отличие от иного имущества, она представляет собой полное недвижимое имущество особого рода, т.к. не перемещается. Земля является объектом не только земельных отношений, но и гражданских. Поэтому земельно-правовые сделки имеют смешанный правовой режим, т.к. они одновременно регулируются и нормами гражданского и нормами земельного права.

Признание земель недвижимым имуществом является формальным основанием для включения права собственности на землю в категорию вещных прав и распространения на данную область подходов, принципов и решений, применяемых к отношениям собственности на имущество в целом. В частности, содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования, распоряжения (ст. 209 ГК). Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. В первом случае речь идет о возможности собственника – обладателя этих правомочий физически, т.е. своими действиями, осуществлять владение, пользование и рас-

поряжение физически обособленным земельным участком, принадлежащим ему на праве собственности. В юридическом смысле правомерность этих действий подтверждается в индивидуальных юридически значимых документах.

Право владения означает право собственника фактически обладать земельным участком или определенной частью его, т.е. возможность собственника иметь у себя имущество, содержать его в собственном хозяйстве, беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать под контролем земельный участок, включая право не допускать на него иных лиц. Право пользования предполагает возможность собственника эксплуатировать, использовать имущество путем извлечения из земли ее полезных свойств. Правовую основу пользования земельным участком составляют нормы ЗК, которые устанавливают правовой режим земель отдельных категорий и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории (деление территории на кадастровые единицы). Поэтому именно принадлежность земельного участка к той или иной категории является для собственника определяющей в выборе порядка пользования. Право распоряжения выражается в возможности определения юридической судьбы земельного участка, в форме изменения его принадлежности, состояния или назначения, включая право отчуждать земельный участок путем совершения сделок купли-продажи, мены, дарения, право передавать земельный участок в пользование, передавать по наследству, а также право залога.

В дополнение к названной триаде правомочий, собственник наделен правами использовать свое имущество в предпринимательских целях, а также передать имущество в доверительное управление другому лицу – доверительному управляющему, ст. 209 ГК. Передача отдельных правомочий другим лицам не приводит к прекращению права собственности.

Наличие документа, удостоверяющего право собственности, является юридическим основанием для реализации любого правомочия собственности.

Правомочия владения, пользования и распоряжения составляют содержание и других вещных прав. Однако они существуют в ограниченном объеме.

Право собственности не означает обязанности собственника всегда самому владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком. По своему желанию и в соответствии с требованиями закона он имеет право передать часть своих правомочий другим лицам. При передаче отдельных правомочий собственник ограничивает свое право собственности, но не теряет его. В опреде-

ленных случаях возможна передача не собственникам некоторой части правомочий распоряжения за исключением отчуждения права собственности помимо воли собственника.

Полного и законченного перечня форм собственности на землю не существует. Согласно ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. При этом частная форма собственности на землю и другие природные ресурсы может быть двух видов: индивидуальной (например, для ведения крестьянского фермерского хозяйства или индивидуального жилищного строительства и др.) и коллективной, которая бывает двух видов: общей долевой (с определением долей собственника) и общей совместной (без определения долей каждого собственника).

Лица, участвующие в праве долевой собственности, имеют право на долю в общем имуществе, и поэтому каждый из участников долевой собственности вправе в любой момент отчуждать земельный участок, путем совершения сделки купли-продажи или иным способом уступить свою долю. А участники совместной собственности владеют и пользуются совместной собственностью сообща, а распоряжение ею осуществляется по согласию со всеми ее участниками. При этом участниками как долевой, так и совместной собственности могут быть как физические, так и юридические лица. К индивидуальным субъектам права можно отнести: граждан, лиц с двойным гражданством, лиц без гражданства, иностранцев. А к коллективным субъектам права следует отнести государственные организации и государство в целом, негосударственные организации, а также юридические лица. Поэтому выделяются следующие субъекты права собственности на землю, а именно это физические и юридические лица, а субъектами государственной и муниципальной собственности являются органы представительной и исполнительной власти РФ ее субъектов, входящих в состав Российской Федерации и городов Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя. К субъектам права муниципальной собственности относятся представительные и исполнительные органы местного самоуправления в городах и районах.

Особенностью права собственности на землю в России является то, что виды прав на землю определены в законодательстве «по субъекту». Таким образом, в зависимости от субъекта, обладающего правами на землю, устанавливается объем прав и обязанностей, составляющих содержание того или иного вида права собственности на землю.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и общая характеристика права собственности на землю.
2. Субъекты права собственности на землю.
3. Формы права собственности на землю.
4. Виды права собственности на землю.
5. Специфика права частной собственности на землю граждан и юридических лиц.
6. Содержание правомочий собственников земли.
7. Особенности права государственной и муниципальной собственности на землю.
8. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

## ТЕМА 5

### Иные вещные права на землю

Право собственности на землю является основным в системе вещных прав на землю, т.к. только у собственника содержится полный набор полномочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Законодательством установлены и такие права, которые принято называть ограниченными вещными правами ввиду того, что их реализация в отношении земли существенно отличается от права собственности. Иные вещные права признаются производными от права собственности на землю, обладая при этом определенной самостоятельностью и независимостью от права собственности. Разнообразие вещных прав обусловлено их целевым назначением.

В ГК и ЗК установлен таких прав:

- право собственности (гл. III ЗК),
- право постоянного (бессрочного) пользования (ч. 2 ст. 261, ст. 268–273 ГК, ст. 39.9 ЗК РФ),
- право пожизненного наследуемого владения (ч. 1 ст. 216, ст. 265–276 ГК,
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 216, ст. 274–277 ГК) (ст. 23 ЗК, гл. V.5 и V.7 ЗК),
- право безвозмездного пользования (ст. 24 ЗК, ст. 39.10 ЗК),
- право аренды (ст. 22 ЗК, гл. 34 ГК).

Таким образом, к четырем вещным правам на землю, установленным в ст. 216 ГК и подлежащим государственной регистрации, добавились два новых вида права: право аренды и право безвозмездного срочного пользования. А право постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20 ЗК РФ) и право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 ЗК) утратили силу с 01.03.2015 г.

С этой даты вступил в силу ФЗ от 23.06.2014 г. № 171 «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты РФ», который установил новый порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также внес изменение правового регулирования возникновения, прекращения и реализации прав на участки.

В частности, данный закон установил возможность предоставления земельных участков гражданам в безвозмездное пользование по истечении 6 лет, которые вправе приобрести их в собственность по кадастровой стоимости. При этом ранее существовавший титул «право безвозмездного срочного пользования, именуется как «право безвозмездного пользования», в результате, признак срочности тоже утратил свое значение.

А также в закон включены изменения о порядке установления сервитута, который теперь можно устанавливать по соглашению с законным владельцем земельного участка, а не только с его собственником. Закон предусмотрел возможность обмена участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и др.

Ранее предоставление земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования после введения ЗК допускалось только государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан и юридических лиц, до введения в действие ЗК, сохранялось. Однако граждане были вправе приобрести принадлежащие им земельные участки в собственность, а юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, были обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования участками на право аренды земельными участками или приобрести их в собственность.

В соответствии со ст. 264 ГК земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам в постоянное пользование. Согласно ст. 269 ГК лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законодательством и актом о передаче земельного участка. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе, если иное не предусмотрено договором, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и иного недвижимого имущества.

Основания приобретения права постоянного пользования:

- решение уполномоченного государственного или муниципального органа о предоставлении земельного участка указанным в законе лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- правопреемство права постоянного (бессрочного) пользования при реорганизации юридического лица;
- переход права собственности на здания, сооружения, если прежний собственник таких объектов недвижимости использовал передаваемый участок на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, но они могут добровольно

отказаться от принадлежащего им права. Не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Право постоянного (бессрочного) пользования может быть принудительно прекращено по основаниям, предусмотренным в ст. 45 ЗК.

С принятием Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» утратила силу ст. 20 ЗК РФ, которая в течение длительного времени определяла ключевые моменты в регулировании права постоянного (бессрочного) пользования. Вместе с тем, нормы прежней ст. 20 ЗК РФ нашли свое частичное содержание в нововведенной ст. 39.9 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка гражданам на праве пожизненного наследуемого владения земельным участком после введения в действие ЗК не допускалось. Однако если такое право пожизненно наследуемого владения земельным участком было приобретено гражданином до введения в действие ЗК, то оно сохранялось. Согласно ст. 265 ГК, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобреталось гражданами по основаниям и в порядке, которые предусматривались земельным законодательством. При этом право пожизненного наследуемого владения устанавливалось только в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а субъектом такого права мог быть только гражданин.

Основания возникновения права пожизненного наследуемого владения:

- принятие гражданином наследства, когда в наследуемую массу входит земельный участок, принадлежащий наследодателю на праве пожизненно наследуемого владения;

- договор купли продажи недвижимости или иное основание права собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на участке, принадлежащим на праве пожизненного наследуемого владения бывшему собственнику недвижимости (ст. 552 ГК, ст. 35 ЗК).

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком может быть прекращено по тем же основаниям и в том же порядке, что и право постоянного (бессрочного) пользования участком. Право пожизненного наследуемого владения прекращается при отказе землевладельца от принадлежащего ему права на земельный участок.

В случае разрушения недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, принадлежащем на праве пожизненного наследуемого владения, от ветхости либо стихийных бедствий титул пожиз-

ненного наследуемого владения сохраняется за землевладельцем, если он начал восстанавливать уничтоженное либо разрушенное недвижимое имущество в течение трех лет.

Порядок заключения договора аренды земельных участков регулируется ГК, который предусматривает лишь общие требования к совершению сделок такого рода, т.к. особенности определены в ст. 22 ЗК. По Общему правилу только собственники земельных участков могут свободно предоставлять их в аренду в соответствии с нормами ГК и ЗК, т.к. ограничения установлены только в отношении Российской Федерации-собственника земельных участков, указанных в п.4 ст. 27 ЗК. А также в п. 11 ст. 22 ЗК предусмотрен запрет на передачу в аренду изъятых из оборота земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральным законом. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (п. 1 ст. 606 ГК РФ).

Применительно к земельным правоотношениям само по себе понятие аренды не отличается какими-либо особенностями. Однако порядок заключения, исполнения и прекращения договоров аренды земельных участков имеет некоторую специфику с учетом определенного своеобразия и неизмеримой значимости объекта. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. В случае несоблюдения правил о форме договора либо о его государственной регистрации договор считается незаключенным. Исключение составляют краткосрочные договоры аренды земельных участков. Согласно п. 2 ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, а также субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

ЗК предусмотрено преимущественное право арендатора земельного участка по истечении срока договора аренды участка на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением, когда собственник находящегося на этом участке здания, строения или сооружения захочет реализовать свое преимущественное право на аренду данного земельного участка (п. 5 ст. 35 ЗК РФ), а также, если арендодатель желает прекратить договор аренды в связи с совершением арендатором действий (бездействия), предусмотренных в ст. 46 ЗК РФ. В частности, основаниями прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя в случаях: использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и при-

надлежностью к той или иной категории земель; неустранения совершенных умышленно земельных правонарушений, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; изъятия или реквизиции земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством.

Под сервитутом следует понимать право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут является одним из видов ограничений или обременений. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника, землевладельца или землепользователя принадлежащих им прав по владению, пользованию и распоряжению участком. Исходя из нормы, содержащейся в ст. 274 ГК РФ, понятие сервитута возможно сформулировать следующим образом: сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком для обеспечения определенных нужд собственника недвижимого имущества (прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и т.п.), которые не могут быть обеспечены другим способом. В зависимости от оснований возникновения и целей установления сервитута делятся на два вида: частный сервитут; публичный сервитут.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Сервитут может быть установлен по требованию не только лица, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, но и землепользователя, а также землевладельца. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (п. 2 ст. 48 ЗК РФ).

Установление сервитута должно быть наименее обременительным для участка, в отношении которого он установлен. Сервитуты подлежат государственной регистрации на основании ст. 131 ГК РФ и све-

дения вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сервитут вступает в силу с момента его государственной регистрации.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и общая характеристика вещных прав на землю.
2. Виды вещных прав на землю.
3. Особенности возникновения вещных прав на землю.
4. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельный участок.
5. Основания и правовые последствия прекращения вещных прав на землю.

## ТЕМА 6

### Право землепользования

Право землепользования – это главная задача российского земельного законодательства, которая еще не достаточно раскрыта в соответствующих нормах ГК РФ, за исключением ст. 284, 285 ГК РФ, где предусмотрены только основания лишения прав на участок вследствие неиспользования его по целевому назначению, а также неэкономичного его использования и отнеся к ним такие критерии, как неэкономичное использование; использование, приведшее к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель, и использование, приведшее к значительному ухудшению экологической обстановки. Ст. 40 ЗК РФ устанавливает следующие права собственников земельных участков на использование земельных участков:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, либо безвозмездное срочное пользование.

Статья 42 ЗК РФ устанавливает следующие обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и

разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

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

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами.

Формами охраны земель являются также осуществление специально уполномоченными органами государственной власти следующих функции:

- Государственный мониторинг земель – представляет собой систему наблюдений за состоянием земель; Мониторинг земель в Российской Федерации проводится для получения достоверной информации о качественном состоянии земель. Такая информация не требует дополнительных доказательств и служит основой для осуществления иных функций государства по управлению земельными ресурсами. Поэтому в ходе проведения мониторинга полученные данные, используются для информационного обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления. При этом мониторинг земель тесно связан с мониторингом окружающей среды в целом, который осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 1 ФЗ «Об охране окружающей среды» и постановления Правительства РФ от 31.03.2003 г. № 177 «Об организации и осуществлении государственного мониторинга окружающей среды»).

Землеустройство – включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного произ-

водства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации (ст. 67, 68, 69 ЗК, ст. 1 ФЗ «О землеустройстве»).

Землеустройство, территориальное планирование и зонирование включает определенный комплекс мероприятий по упорядочению землепользования, которые направлены на обеспечение рационального использования земель и развитие территорий. При этом землеустроительные действия являются одной из основных государственных функций по кадастровому учету земель (ст. 70 ЗК, ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), на которой основаны иные управленческие действия в отношении земельных ресурсов. Кадастровый учет осуществляется по месту нахождения земельного участка. А действия по территориальному планированию и зонированию территорий проводятся на основании ст. 1 ГрК. Объектами землеустройства являются территории субъектов Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон. В настоящее время наиболее распространенным землеустроительным действием является межевание объекта землеустройства, т.к. именно на основании межевания возникает земельный участок как объект кадастрового учета и объект прав (ст. 17 ФЗ «О землеустройстве», ст. 38, 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

– Государственный учет недвижимости предусмотрен общими нормами ГК, в порядке, предусмотренном ЗК РФ и ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

– Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в соответствии с требованиями п. 1 ст. 8 ЗК, которая устанавливает правовые основы перевода земель из одной категории в другую. В соответствии с п. 3 ст. 8 ЗК нарушение порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую. При этом порядок перевода установлен ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом следует подать ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, в уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправле-

ния. В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указывается: 1) кадастровый номер земельного участка; 2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предлагается осуществить; 3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую; 4) права на земельный участок. По результатам рассмотрения ходатайства уполномоченным органом принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо составляется акт об отказе в таком переводе. Однако такое решение может быть обжаловано в арбитражный суд в установленном порядке.

– Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном ст. 49 ЗК РФ, а также определяется Правительством РФ.

– Государственный надзор, а также муниципальный и общественный земельный контроль осуществляется с соблюдением требований ЗК, согласно гл. XII ЗК и нормативно-правовых актов, принятых в его развитие, ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». А порядок проведения земельного контроля урегулирован Положением о государственном земельном контроле, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и общая характеристика права землепользования.
2. В чем выражается главная задача земельного законодательства в осуществлении права землепользования.
3. Правовое значение землепользования.
4. Формы осуществления права землепользования.
5. Виды целевого использования земель.
6. Понятие и сущность государственного мониторинга земель.
7. Понятие и правовое содержание землеустройства.
8. Понятие и особенности государственного учета недвижимости.
9. Порядок перевода земель из одной категории в другую.

## ТЕМА 7

### Правовые основы оценки земли и платы за землю

Особенность платности использования земли определяется на основе принципиальных положений регулирования и управления использованием земель в Российской Федерации. Поскольку п. 7 ст. 1 ЗК установлено, что различное использование земли осуществляется за плату, кроме установленных федеральными законами и законами субъектов Федерации. Этот принцип платного использования земель является обязательным условием эффективной их эксплуатации и включает в обязанности собственников, землевладельцев, землепользователей вносить установленную законом плату за землю. Кроме того, обладателям вещных прав на землю, с одной стороны, предоставляется возможность непосредственно осуществлять воздействие на земельный участок, а с другой – осуществлять плату за землю в двух формах: земельный налог и арендную плату (ст. 65 ЗК).

Также Правительству РФ в отдельных случаях предоставлено право устанавливать порядок определения нормативной цены земли, т.к. действие ст. 25 Закона РФ «О плате за землю» установленной на неопределенный срок, и она не утратила силу с 01.01.2006 г. вместе с данным Законом. А также, в соответствии с Законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ в случаях, когда кадастровая цена земли не определена, для целей, указанных в ст. 65 ЗК, применяется нормативная цена земли. Однако в современных условиях для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК и специальным законодательством, устанавливается в целом базовый порядок определения кадастровой стоимости земли. В настоящее время он осуществляется согласно ст. 66 ЗК. С 01.01.2017 г. отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации, регулирует Закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». А также рыночная стоимость земельного участка на основании п. 2, 3 ст. 66 устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Так, в соответствии со ст. 8 данного Закона оценка недвижимого имущества (земельных участков) обязательна в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, ее субъектам или муниципальному образованию.

При этом, арендная плата взимается за земельные участки, которые предоставлены в аренду. Порядок осуществления арендной платы за пользование землями, которые находятся в федеральной собственности, региональной собственности, муниципальной собственности,

регулируется соответственно Правительством РФ, органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления. Собственники земли – землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом, размер которого не зависит от результатов хозяйственной деятельности. Земельный налог и арендная плата отдельно учитываются в доходах соответствующих бюджетов. Поэтому оценка земель в этом случае оказывается важным действием для взимания платежей за землю.

Плательщиками земельного налога и арендной платы являются предприятия, организации, учреждения независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, совместные предприятия, граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, которым предоставлена земля в собственность, владение, пользование или в аренду на территории РФ. Не являются плательщиками земельного налога малые предприятия, применяющие в соответствии с законодательством упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности.

Объектами обложения земельным налогом и взимания арендной платы являются земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные предприятиям (организациям) и гражданам в собственность, владение или пользование (аренду). К ним, в частности, относятся:

- земельные участки, предоставленные сельскохозяйственным коммерческим предприятиям (организациям), крестьянским (фермерским) хозяйствам и другим юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства и подсобного сельского хозяйства;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики;
- земли лесного фонда, на которых проводится заготовка древесины, а также сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда;
- земли водного фонда, предоставленные для хозяйственной деятельности;
- земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, индивидуального садоводства, огородничества и животноводства;
- другие виды земельных участков и наделов.

Основания и порядок взимания земельного налога установлен НК РФ. В ст. 1 НК РФ определено, что законодательство о налогах и сборах состоит из НК РФ и принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах. Нормы о земельном налоге закреплены в

гл. 31 «Земельный налог» НК РФ. Таким образом, нормы НК РФ непосредственно регулируют земельный налог. Плательщиками земельного налога в соответствии со ст. 388 НК РФ признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Объектами обложения земельным налогом служат конкретные земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам в собственность или пользование.

Таким образом, объекты налогообложения отражают юридические факты, которые обуславливают обязанность субъекта заплатить налог. Таким основанием взимания налога (фактическим обстоятельством) может служить получение дохода или владение строением, участком и т.п., то есть наличие объекта налогообложения. Однако понятию «объект налогообложения» близок по значению термин «предмет налогового обложения», который обозначает признаки фактического характера (а не юридического), которые обосновывают взимание соответствующего налога. В частности, объектом налога на землю является право собственности на земельный участок, а не земельный участок непосредственно, т.к. он предмет налогообложения. Сам по себе земельный участок – предмет материального мира, который не порождает никаких налоговых последствий. Эти последствия порождает определенное состояние субъекта по отношению к предмету налогообложения, в данном случае собственность. С момента получения свидетельства о праве собственности или иного документа, удостоверяющего право субъекта на владение и пользование земельным участком, он становится объектом внимания Федеральной службы по налогам и сборам. При этом налоговая база служит для того, чтобы количественно выразить предмет налогообложения. Налоговая база представляет собой кадастровую стоимость земельного участка.

Размер земельного налога зависит от кадастровой цены земли. В ст. 394 НК РФ предлагаются следующие налоговые ставки:

1. Не более 0,3% в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных

(предоставленных) для жилищного строительства;

– приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

2. Не более 1,5% в отношении прочих земельных участков.

Земельный налог с организаций и граждан исчисляется с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельных участков. Граждане уплачивают налог за прошедший год не позднее 1 декабря. Юридические лица уплачивают его равными долями поквартально, в 1, 2 и 3 кварталах текущего года, а платеж за 4 квартал переносится на 1 квартал следующего года.

### **Контрольные вопросы**

1. Правовые основы оценки земли.
2. Сущность и характеристика принципа платности использования земли.
3. Правовое регулирование платы за землю.
4. Основания для взимания платы за землю.
5. Порядок и формы платы за использование земли.
6. Порядок определения кадастровой стоимости земли.
7. Виды земельных участков, подлежащих налогообложению.
8. Особенности оценки недвижимого имущества (земельных участков).
9. Основания и порядок взимания земельного налога.
10. Понятие и сущность арендной платы за пользование землями.

## ТЕМА 8

### Правовое регулирование государственного и муниципального управления в области охраны и использования земель

**Государственное управление в области использования и охраны земельных ресурсов** – это целенаправленное организующее воздействие государства на обеспечение рационального использования земель в целях развития всего общества. Согласно ст. 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами относятся к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Местное самоуправление не входит в систему государственной власти Российской Федерации, однако муниципальные образования на основании ст. 74 Конституции РФ и федеральных законов также наделены отдельными полномочиями в этой области. Цель государственного и муниципального управления земельными ресурсами достигается посредством реализации соответствующими органами властных полномочий. В настоящее время на всей территории Российской Федерации происходит формирование и реализация публичных и частных интересов, направленных на использование земли. При этом обеспечение баланса интересов является одной из наиболее существенных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами. А также к функциям государственного управления отнесена деятельность по обеспечению сохранности и улучшения, состояния земли, как природного объекта и природного ресурса. В настоящее время нормы гл. II ЗК и ФЗ № 7 от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей среды» устанавливают основные и наиболее общие положения об охране земель, которые конкретизируются иными нормативными актами Российской Федерации и ее субъектов об охране соответствующих отдельных природных объектов. При этом законодательно установлено, что целями охраны земель являются: предотвращение (обеспечение улучшения и восстановления земель), подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другими негативными (вредными) воздействиями хозяйственной и иной деятельности.

По правовому содержанию охрану земель можно рассматривать как урегулированные правовыми нормами общественные отношения в области обеспечения сохранности естественных свойств земли.

При осуществлении государственного управления в рамках реализации земельных отношений определяющее значение имеют следующие элементы: анализ ситуации; прогнозирование; программирование; информационное обеспечение; регулирование; организация; ко-

ординация; контроль, которые имеют место и выражаются в определенных полномочиях государственных органов или органов местного самоуправления. Содержание данного круга отношений установлено нормами действующего земельного законодательства и законодательства, регулирующего деятельность государственной исполнительной власти и местного самоуправления.

Одновременно специфика земельных правоотношений придает государственному управлению в данной области особенные черты, отражающиеся на содержании функций государственного управления, системе и структуре государственных органов, которые подразделяются на органы общей компетенции и органы специальной компетенции, т.е. регулирующие круг земельных вопросов, и те, которые занимаются специализированными вопросами регулирования.

В современных условиях к публичным функциям по управлению земельными ресурсами, относятся:

- учет (количественный и качественный) земельных ресурсов как объекта управления;
- управление процессами перераспределения;
- охрана земельных ресурсов;
- контроль за соблюдением установленных законом требований по использованию ресурсов.

К специальным функциям государственного и муниципального управления земельными ресурсами, определенными в гл. X, XI, XII ЗК, в частности, относятся:

- плата за землю;
- мониторинг земель;
- кадастровый учет недвижимости (земельных участков);
- контроль за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель (земельный контроль).

В теории административного права «государственное управление означает управление, осуществляемое государством», которое представляют государственные органы. Отношения между государственными органами, с одной стороны, физическими и юридическими лицами – с другой, урегулированные нормами права, именуются **управленческими**. Государственные органы в результате выступают в качестве выразителя функций управления, при этом вторая сторона подвергается управленческому воздействию государства.

**Государственное регулирование земельных отношений** – это часть государственного управления в целом, включающая квалифицированную, целенаправленную деятельность государственных органов по организации рационального использования земель и их охраны путем принятия соответствующих экономико-правовых мер.

**Государственное управление использованием и охраной земель** – это организующая, исполнительно-распорядительная деятельность компетентных государственных органов исполнительной власти по практическому осуществлению целей и задач в области рационального использования и охраны земель всеми субъектами, имеющими права на земельные участки, в различных сферах социально-экономической жизни общества.

Примечание: важную функцию государственного управления в области охраны земель как природного объекта и природного ресурса нельзя смешивать с функцией управления по использованию земельных ресурсов для обеспечения ими отдельных отраслей экономики.

**Функции государственного управления в сфере земельных отношений** – это виды деятельности преимущественно государственных органов исполнительной власти, направленные на создание условий для обеспечения рационального использования земель обществом.

Одной из основных функций государственного управления является контроль за установленным государственным земельным порядком. При этом охранительная функция государства в регулировании земельных отношений представляет собой совокупность мероприятий, систематически осуществляемых и направленных на обеспечение надлежащего земельного порядка. Под земельным порядком следует понимать систему земельных отношений, устойчиво создававшихся под влиянием правовой деятельности государства в соответствии с целями и задачами, определяемыми в правовом регулировании этих общественных отношений.

**Предоставление и прекращение прав на земельные участки**, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также изъятие земель, находящихся в частной собственности, представляет собой деятельность по распределению и перераспределению земель. В необходимых случаях предоставлению прав на земельный участок одному лицу предшествует вынесение решения о прекращении прав на этот участок другого лица или изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

**Землеустройство** – проводится по инициативе государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, по ходатайству всех пользователей земли или по решению суда. Порядок проведения землеустройства определяется действующим федеральным и региональным законодательством. Землеустройство, как правило, проводится при участии заинтересованных лиц. По результатам землеустроительных работ составляется проект землеустройства с перенесением в натуру (на местность) границ земельного участка. Все действия по землеустройству имеют правовое значение,

т.к. они связаны с установлением, прекращением или изменением конкретных прав землепользователей. Землеустроительные работы реализуются на основании лицензии, выдаваемой в установленном порядке. Документы, подготовленные при проведении землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель.

Примечание: Согласно ст. 1 ГрК РФ, градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Поэтому, строительство объектов недвижимости, а также их реконструкция и расширение могут осуществляться только в соответствии с данным регламентом, который обязателен для исполнения всеми пользователями земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на землю.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, включая установление функциональных зон, а также зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (ст. 1 ГрК РФ).

Градостроительное зонирование – это зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Таким образом, правила землепользования и застройки, утверждаемые органами местного самоуправления для населенных пунктов, являются документами градостроительного зонирования. А подготовка документации по планировке территории, предусмотренной ГрК РФ, реализуется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Государственный кадастр недвижимости – это систематизированный свод сведений об учетном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений. ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом. Государ-

ственный кадастр недвижимости ведется непрерывно и по единой технологии на всей территории Российской Федерации. Основные функции ведения ГКН осуществляет Государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Примечание: в настоящее время на территории Российской Федерации учет всех земельных участков и объектов капитального строительства (далее – ОКСов) – зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений (комнат, квартир), осуществляется в ГКН. При этом, основной задачей ГКН является систематизация сведений обо всех объектах недвижимости и привязка ОКСов к земельным участкам, на которых они возведены. Для идентификации земельных участков и ОКСов каждому объекту учета присваивается уникальный кадастровый номер, а для определения местоположения земельного участка и здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в ГКН вносятся координаты поворотных точек соответствующего объекта недвижимости.

Межевой план – это документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельных участках (е), либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о земельном участке(ах).

Примечание: согласно Федеральному закону «О землеустройстве», введен общий порядок межевания объектов землеустройства, который представляет собой деятельность по установлению на местности границ земельных участков.

В соответствии со ст. 26 ЗК РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что права на недвижимое имущество (земельные участки) и сделки с ним, подлежат государственной регистрации, а фиксируются на основе государственного кадастрового учета недвижимого имущества. При этом осуществляется ведение Единого государственного реестра недвижимости с предоставлением сведений, содержащихся в нем. Однако договоры аренды и субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

**Государственный мониторинг земель определяется, как часть государственного экологического мониторинга, который представляет систему упорядоченных научно обоснованных действий**

**по наблюдению за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации независимо от их целевого назначения, установленных категорий и права собственности.**

**Согласно мониторингу состояния земель, осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, а также данные о состоянии плодородия почв, их загрязнении, захламлении, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.**

**Государственный земельный надзор** включает деятельность компетентных, уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также организациями, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства РФ, за нарушение которых предусмотрена административная и иная юридическая ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных уполномоченных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, а также принятия предусмотренных действующим законодательством мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных органов по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъектов Российской Федерации, за нарушение которых действующим законодательством Российской Федерации и ее субъектов предусмотрена административная и иная ответственность.

Примечание: в узком смысле муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами. А порядок осуществления такого контроля основан на законодательстве Российской Федерации, и в порядке,

установленном нормативно-правовыми актами субъектов Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с п. 2 ст. 72 ЗК.

Общественный земельный контроль осуществляется гражданами, общественными объединениями, иными негосударственными некоммерческими организациями, выполняется в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных ЗК и затрагивающих права и законные интересы граждан и организаций, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

Таким образом, осуществление государственного земельного надзора в целом возложено на уполномоченные в этой области федеральные органы исполнительной власти и их территориальные органы. А контроль осуществляется в форме инспекционных проверок, экспертиз, выявления правонарушений и применения мер юридической ответственности. Разновидностью контроля является **мониторинг**, под которым понимается деятельность по наблюдению за состоянием почв.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и общая характеристика государственного управления в сфере земельных отношений.

2. Понятие и сущность правового регулирования государственного и муниципального управления в области охраны и использования земельных ресурсов.

3. Правовые функции государственного и муниципального управления в сфере использования и охраны земель.

4. Понятие и задачи землеустройства в настоящее время.

5. Содержание действий по территориальному планированию и зонированию.

6. Государственное управление в области кадастрового учета земель.

7. Роль и значение межевого плана в земельных отношениях.

8. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Понятие, виды и содержание государственного земельного надзора, а также муниципального и общественного земельного контроля.

## ТЕМА 9

### Порядок разрешения земельных споров

Защита земельных прав осуществляется на основе способов, установленных гражданским законодательством, земельным законодательством и другими федеральными законами. Так, на основании ст.35 Конституции РФ определено, что право частной собственности подлежит особой защите, и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. А на основании положений ст.36 Конституции РФ установлено, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Согласно ст. 304 и ст. 305 ГК все пользователи земельными участками могут требовать устранения нарушений их прав, даже если бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения землей. Поэтому Конституция РФ, а также действующее гражданское и земельное законодательство гарантирует защиту земельных прав всем пользователям земельных участков.

В общем понимании спор представляет собой надлежащим образом оформленное несогласие, а также взаимное притязание двух или нескольких сторон (лиц) на один и тот же объект, связанное с несогласием одной стороны с действиями другой стороны и которое поступило на рассмотрение органов, уполномоченных подтвердить или опровергнуть это несогласие. Именно такое разногласие и может быть передано на рассмотрение в соответствующие административные или судебные органы. На основе положений п. 3 ст. 123 Конституции РФ рассмотрение земельных споров осуществляется на принципе состязательности и равноправия сторон. Оспариваемые действия граждан и организаций, в том числе государственных или муниципальных органов, составляют предмет спора, представляющий собой конфликтную ситуацию, связанную с земельным участком, его границами, размерами и др.

Земельный спор включает обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений.

Спор можно считать разрешенным после вынесения уполномоченным органом решения по предмету спора. К земельным можно отнести споры, предметом которых являются земельно-правовые отношения или отношения, связанные с использованием и охраной земель. А также земельные споры, как правило, касаются, возникновения, изменения и прекращения прав пользователей земельными участками.

Это споры по поводу предоставления, изъятия, порядка пользования землей и т.д. Специфика земельных споров состоит в том, что они в меньшей степени затрагивают право собственности на землю, а в большей – право пользования землей. Еще земельно-правовые споры специфичны тем, что объектом их всегда является земля.

Земельные споры разрешаются в административном или судебном порядке. В земельном законодательстве правовое регулирование разрешения земельных споров претерпело существенные изменения. В частности, для земельных споров приоритет дан судебному порядку. В спорах с государственными или муниципальными органами или их должностными лицами право на прямое обращение в суд не исключает альтернативы по желанию спорящей стороны обратиться с жалобой в вышестоящий административный орган или к вышестоящему должностному лицу.

Судебное рассмотрение земельных споров осуществляется в порядке вынесения жалоб на действия должностных лиц государственных и муниципальных органов, в том числе связанные с принятием нормативных или ненормативных актов, либо в порядке искового судопроизводства. Споры, которые связаны с отказом в предоставлении земельных участков, разрешаются судом.

Таким образом, разрешение земельного спора основано на правоотношении, которое может быть урегулировано нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права.

Убытки, причиненные лицу изданием нормативного или ненормативного акта, признанного судом недействительным, подлежат возмещению.

При этом, каждая сторона земельного спора имеет право обжаловать вынесенное по конкретному спору решение суда, а порядок такого обжалования подробно урегулирован гражданско-процессуальным законодательством, которое предусматривает три процессуальных порядка обжалования: кассационный, надзорный и пересмотр дела по вновь открывшимся обстоятельствам.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и общая характеристика земельных споров.
2. Общее и особенное в земельных спорах.
3. Особенности и специфика земельных споров.
4. Основные причины возникновения земельных споров.
5. Подведомственность и подсудность земельных споров.
6. Порядок и условия рассмотрения земельных споров.
7. Порядок разрешения земельных споров.
8. Основания и порядок обжалования решений по земельным спорам.

## ТЕМА 10

### Юридическая ответственность за земельные правонарушения

Понятие ответственность (от слова «отвечать») рассматривается в правовом смысле как обязательное наличие неблагоприятных последствий юридического характера для лица, нарушившего общеобязательные правила поведения. А ответственность в неправовом смысле, наоборот, лишена юридических мер воздействия и обычно носит только характер морального внушения лицу, совершившему противоречащий нравственным ценностям проступок. При этом юридическая ответственность представляет собой охранительную функцию государства, а критерием ее формирования служит степень общественной опасности того или иного нарушения. Земельное право включает ряд общих положений о привлечении к юридической ответственности за нарушения в области охраны и использования земель.

Юридическая ответственность за земельные правонарушения регулируется нормами земельного, уголовного, административного, трудового, гражданского права, а также нормами соответствующих процессуальных отраслей. Согласно гл. XIII ЗК предусмотрены основания привлечения виновных к дисциплинарной, административной, уголовной и имущественной ответственности за нарушения требований, установленных земельным законодательством и которые относятся к традиционно применяемым. А также существует специальная правовая ответственность, которая обусловлена тем, что земля обладает определенными специфическими чертами, которые не позволяют обеспечить ее правовой режим общими видами юридической ответственности.

Поэтому определенные положения земельного законодательства носят отсылочный характер, адресуя вопросы привлечения к юридической ответственности, к нормам специального законодательства. А также специальные виды ответственности за нарушения земельного законодательства установлены не только в ЗК, но и в других нормативно-правовых актах природно-ресурсного характера. В частности, ст. 75 Федерального закона «Об охране окружающей среды» устанавливает ответственность организаций и граждан, за вред, причиненный окружающей среде.

**Юридическая ответственность** – система принудительных мер, применяемых к нарушителям земельного законодательства в целях наказания виновных, пресечения и предупреждения правонарушений и восстановления нарушенных прав. Это также одна из мер охраны земель, нацеленная на поддержание порядка землепользования, защи-

ту субъективных прав на землю.

Одним из основных свойств юридической ответственности является ее государственный принудительный характер, выражающийся в праве государства возлагать на соответствующего субъекта обязанность нести неблагоприятные последствия. Неблагоприятные последствия личного, имущественного, организационного и иного характера называются **санкциями**. Санкции включают дисциплинарные взыскания в виде замечания, выговора, увольнения, административные и уголовные штрафы, прекращение или приостановление права землепользования, возложение обязанности компенсировать нанесенный ущерб и др.

Одновременно юридическая ответственность – это правоотношение, одной из сторон которого выступает государство в лице уполномоченных органов. Другим участником этих отношений являются граждане, должностные лица либо организации, состав которых уточняется применительно к видам правонарушений. При этом существует дифференциация юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, которая обусловлена системой права, степенью общественной опасности, кругом лиц, имеющих право применять наказания, спецификой дел о земельных правонарушениях и др., на виды.

Таким образом, **юридическая ответственность** – государственное принуждение к исполнению требований права; правоотношение, одна из сторон которого обязана отвечать за свои поступки перед другой стороной – обществом, государством.

Процессуальные отношения преимущественно выходят за пределы земельного права. Поэтому процессуальные нормы, как установленное, общеобязательное правило поведения, способствует достижению определенного правового результата, который необходим для реализации материальной нормы. В целом процессуальные и материальные нормы имеют общую цель – укрепление законности и обеспечение правопорядка в обществе.

Юридическая ответственность наступает при наличии условий, именуемых в праве **юридическими и фактическими основаниями**.

Они включают: наличие нормы, запрещающей поведение или обязывающей предпринять то или иное действие; факт несоблюдения требований норм права или правонарушение, имеющее негативные последствия либо создающее угрозу возникновения таких последствий; наличие вины правонарушителя; наличие причинной связи между негативными последствиями и совершенным правонарушением.

Дифференциация видов юридической ответственности зависит от определенных причин:

- субъектов конкретного вида ответственности;
- степени общественной опасности совершенного земельного правонарушения;
- круга лиц, имеющих право применять наказания за земельные правонарушения;
- чем опаснее посягательство на земельные правоотношения, тем суровее процедура применения юридической ответственности.

Субъектами юридической ответственности являются правонарушители.

Юридическая ответственность представляет систему принудительных мер, которая применяется к физическим и юридическим лицам при их неправомерном поведении как субъектов земельного права.

Основанием юридической ответственности является земельное правонарушение, которое характеризуется основными признаками:

- 1) это виновное деяние;
- 2) это противоправное деяние;
- 3) посягает на установленный земельный правопорядок;
- 4) причиняет вред земле;
- 5) влечет юридическую ответственность.

Земельное правонарушение состоит из четырех элементов: субъекта, объекта, объективной стороны, субъективной стороны.

Состав правонарушения – это фактическое основание для ответственности. Меры, применяемые к правонарушителю, могут быть как земельно-правовые, так и предусмотренные в нормативно-правовых актах других отраслей законодательства. При этом юридическая ответственность возлагается в определенной процессуальной форме.

### **Контрольные вопросы**

1. Понятие и виды юридической ответственности за земельные правонарушения.
2. Специфика юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.
3. Основания и причины дифференциации юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.
4. Субъекты земельных правонарушений.
5. Объекты земельных правонарушений.
6. Основания юридической ответственности за земельные правонарушения.
7. Правила применения юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.
8. Юридическая ответственность за земельные правонарушения: понятие, особенности.

# «ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО»: ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

## ТЕМА 11

### Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

#### § 1. Понятие и виды земель сельскохозяйственного назначения

К категории сельскохозяйственного назначения ЗК РФ относит земли, целевым назначением которых является их использование в сельскохозяйственном производстве для осуществления различных видов деятельности. Это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, т.е. земли, которые в настоящее время уже используются в сельском хозяйстве, и земли, предназначенные для этих целей.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется большим количеством нормативных актов. В первую очередь, это гл. 14 ЗК РФ, а также Федеральный закон от 19.07.1997 г. № 109-ФЗ «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами»; федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; Федеральный закон от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»; Федеральный закон от 07.07.2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Земли сельскохозяйственного назначения являются второй по площади категорией земель единого земельного фонда страны, они занимают более 26% всей территории России и имеют особую значимость в народном хозяйстве страны, поскольку являются главным средством производства сельскохозяйственной продукции. Этим объясняется то обстоятельство, что для этих земель установлен особо охраняемый режим.

Указанные земли должны находиться за чертой поселений. В том случае, если земли, используемые для ведения сельскохозяйственного производства, находятся на территории поселения, то на них распространяется правовой режим земель поселений. Это зоны сельскохозяйственного использования. Не являются землями сельскохозяйственного назначения также нелесные земли лесного фонда, используемые для ведения сельскохозяйственного производства.

Земли сельскохозяйственного назначения делятся на три основных вида. Основную их часть составляют сельскохозяйственные угодья, т.е. земли, используемые как средство производства. К ним относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними

насаждениями (садами, виноградниками и другими); в составе земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (ст. 79 ЗК РФ).

Другая разновидность этих земель – земли, которые используются как территориальный базис для размещения внутрихозяйственных дорог, коммуникаций. На этих землях могут быть расположены замкнутые водоемы, постройки и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, т.е. объекты недвижимости, непосредственно обслуживающие нужды сельского хозяйства.

Третью группу занимают земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия различных неблагоприятных воздействий. С одной стороны, эти земли используются как средство производства для выращивания данной растительности, с другой – как территориальный базис для ее размещения.

## **§ 2. Право собственности и иные права на земли сельскохозяйственного назначения**

Согласно ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (т.е. правом собственности на земли данной категории могут обладать только российские граждане или юридические лица).

Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве. Более подробно это рассматривается в методических рекомендациях по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или) находящихся в общей долевой собственности, утвержденных Росземкадастром 26.01.2004 г.

Также важно отметить, что не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям,

установленным ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем 90 дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение 30 дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении.

При продаже земельного участка по цене, ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора, продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Теперь рассмотрим особенности аренды участков земель сельскохозяйственного назначения. В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяй-

ственных угодий, передаваемых в аренду.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных ст. 8 и 10 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее, чем 5 лет.

### **§ 3. Особенности использования сельскохозяйственных земель**

Учитывая экономическое значение использования сельскохозяйственных угодий, эти земли имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные угодья и сельскохозяйственные угодья с кадастровой стоимостью, существенно превышающей средне-районный уровень, на основании законодательства субъектов Российской Федерации могут быть включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения проводится в целях обеспечения органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, заинтересованных граждан и юридических лиц информацией о состоянии плодородия указанных земель.

Порядок государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливается Правительством Российской Федерации<sup>1</sup>. Учет показателей плодородия ведется раздельно по видам сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения). Полученные данные подлежат включению в государственный земельный кадастр. Информация о состоянии и динамике плодородия земель сельскохозяйственного назначения является открытой и общедоступной.

Земли сельскохозяйственного назначения, как упоминалось ранее,

---

<sup>1</sup> Правила государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.03.2001 г. № 154.

могут предоставляться гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства. Предоставление земельных участков для организации крестьянских хозяйств регулируется федеральным законом от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

**Крестьянское (фермерское) хозяйство** (далее – фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии. Эти хозяйства осуществляют предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства. Членами хозяйства могут быть как лица, состоящие в родстве с главой хозяйства, так и не состоящие в родстве. Но закон ограничивает число неродственников – их может быть не более 5 человек.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить: земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество.

**Под личным подсобным хозяйством** понимается форма непринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Оно ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. Важным является и то, что реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью, и, следовательно, не облагается налогами.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяй-

ства, как правило, меньше, чем предназначенных для ведения крестьянского фермерского хозяйства, но больше, чем предоставляется для ведения садоводства или огородничества.

Законодательно определен порядок предоставления земельных участков **садоводческим и огородническим** некоммерческим объединениям. Основным нормативным актом, регулирующим общественные отношения в данной сфере, является Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Места размещения садоводческих и огороднических некоммерческих объединений определяются путем территориального зонирования. При зонировании территории определяются зоны, которые наиболее благоприятны для развития садоводства, огородничества исходя из природно-экономических условий, а также затрат на развитие межселенной социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры и в которых обеспечивается установление минимальных ограничений на использование земельных участков.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения выделяются законодателем в особую категорию земель, для охраны и защиты которых создаются специальные условия. Правовой режим земель данной категории наиболее полно урегулирован действующим законодательством. Эти земли представляют наибольшую ценность, ибо обеспечение продовольственной безопасности государства напрямую зависит от качества их плодородия и эффективности их использования. При этом такие земли крайне трудно восстанавливаются и практически невозобновимы. Недаром одним из принципов земельного законодательства является приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Какие нормативные акты регулируют отношения в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения?
2. Кому и для каких целей могут предоставляться земли сельскохозяйственного назначения?
3. Могут ли иностранные граждане и лица без гражданства использовать сельскохозяйственные земли на территории Российской Федерации?
4. В чем особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения?
5. Возможен ли перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории?
6. Какие принимаются меры по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения?

## **ТЕМА 12**

### **Правовой режим земель населенных пунктов**

#### **§ 1. Понятие правового режима земель населенных пунктов**

Населенными пунктами являются социально-экономические образования, расположенные на землях населенных пунктов, которые, как это следует из ст. 83 ЗК РФ, используются и предназначены для застройки и развития населенных пунктов. Их территории расположены в пределах границ городских, сельских населенных пунктов.

Эти границы отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий и устанавливаются или изменяются в ходе утверждения или изменения генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования. Установлением или изменением границ населенных пунктов также является утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях). Надо отметить, что утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

При этом границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их пределы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В соответствии с целями, с которыми используются земли в населенных пунктах, их территория подразделяется на территориальные зоны (ст. 85 ЗК РФ). Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правовой режим земель населенных пунктов тесно связан с градостроительной деятельностью. Последняя, согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г., представляет собой деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемую в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, ар-

хитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Обязательными условиями осуществления градостроительной деятельности являются:

– обеспечение рационального и полноценного развития и функционирования населенных пунктов, успешное осуществление в их пределах основных задач, которые стоят перед обществом по размещению человеческого жилья, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспортных и инженерных инфраструктур;

– соблюдение требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий; обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования, а также сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов;

– ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека в населенных пунктах.

Если осуществляемая градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена. Ст. 10 Федерального закона от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требует при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения правил охраны окружающей среды, экологической безопасности и санитарных правил.

Правовой режим населенных пунктов в той или иной мере отражается в градостроительной документации, совокупность которой объединяется в две группы материалов:

- документы территориального планирования (территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований);

- документы по планировке территории, подготовка которых осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (ст. 9, 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г.).

Установленные законодательством правила охраны окружающей среды и экологической безопасности, предусмотренные градострои-

тельной документацией, а также санитарные правила должны соблюдаться собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении ими градостроительной деятельности.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

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

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Им определяется основа правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Требования рационального использования и охраны земель учитываются при подготовке всех видов градостроительной документации. Так, формирование документов территориального планирования предусматривает определение в них функционального назначения территорий, исходя из совокупности экологических, а также социальных, экономических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. При подготовке генеральных планов населенных пунктов должны быть предусмотрены меры в области рационального использования и охраны земель с учетом возможных изменений градостроительной ситуации на десятилетия вперед. Градостроительная документация подлежит государственной экологической экспертизе в порядке, установленном законодательством

Российской Федерации.

Ст. 55 Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» обязывает органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, юридических и физических лиц при осуществлении хозяйственной и иной деятельности принимать необходимые меры по предупреждению и устранению негативного воздействия шума, вибрации, электрических, электромагнитных, магнитных полей и иного негативного физического воздействия на окружающую среду в городских и сельских поселениях, зонах отдыха. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов (ст. 85 ЗК РФ).

Согласно ст. 21 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» содержание территорий городских и сельских населенных пунктов, промышленных площадок должно отвечать санитарным правилам. Порядок и условия содержания таких территорий устанавливаются органами местного самоуправления при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии указанных порядка и условий санитарным правилам.

Вопросы рационального использования и охраны земель в населенных пунктах относятся к полномочиям компетентных государственных органов исполнительной власти Российской Федерации, государственных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также органов местного самоуправления. Несмотря на то, что вопрос о разграничении их полномочий активно ставится с середины 1990-х гг., еще не сформирована необходимая для этого нормативно-правовая база, структура таких органов не является оптимальной до настоящего времени.

Нам представляется целесообразным проиллюстрировать систему государственного управления в области использования и охраны земель в субъекте Российской Федерации на примере такого населенного пункта как Санкт-Петербург, являющегося субъектом Российской Федерации.

Согласно Уставу Санкт-Петербурга, органы государственной власти Санкт-Петербурга взаимодействуют с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации. Территориальные и отрас-

левые исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах своей компетенции участвуют в решении вопросов использования и охраны земель.

Для следующих структурных подразделений Администрации Санкт-Петербурга положениями об этих органах отнесены к предметам ведения отдельные вопросы использования и охраны земель.

1. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга: государственный учет объектов недвижимости всех форм собственности, ведение Государственного земельного кадастра; государственный контроль за использованием и охраной земель и соблюдением земельного законодательства в Санкт-Петербурге; инвентаризация и мониторинг земель Санкт-Петербурга; разработка предложений об экономическом зонировании территорий и размерах платы за землю.

2. Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности: осуществление государственного управления в области охраны окружающей среды, а также в сфере использования и охраны природных ресурсов; осуществление государственного контроля в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль) за объектами хозяйственной и иной деятельности независимо от форм собственности, находящимися на территории Санкт-Петербурга, за исключением объектов хозяйственной и иной деятельности, подлежащих федеральному государственному экологическому контролю; координация деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, а также подведомственных Комитету государственных унитарных предприятий и государственных учреждений в сфере природопользования, охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.

3. Комитет по благоустройству: разработка в установленном порядке концепции развития садово-паркового хозяйства, осуществление мероприятий по охране и защите зеленого фонда Санкт-Петербурга, реализация программ по строительству, ремонту и содержанию объектов садово-паркового хозяйства; осуществление государственного контроля за состоянием, использованием, охраной, защитой и воспроизводством лесов пригородной лесопарковой зоны Санкт-Петербурга.

4. Комитет по градостроительству и архитектуре: организация разработки и согласования градостроительной документации, определяющей стратегию развития Санкт-Петербурга, функциональное зонирование территорий Санкт-Петербурга; подготовка предложений по выбору земельных участков для всех видов градостроительной деятельности.

5. Комитет по образованию: разработка и реализация программ развития дошкольного, общего, начального и среднего профессионального образования, в том числе международного, с учетом национальных и региональных социально-экономических, экологических, культурных, демографических и других особенностей.

6. Жилищный комитет: участие в разработке мероприятий по уменьшению количества твердых коммунальных отходов, их использованию, обезвреживанию и размещению; контроль за выполнением мероприятий по уменьшению количества твердых коммунальных отходов и вовлечению отходов в хозяйственный оборот в качестве дополнительных источников сырья.

7. Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности – участие в разработке мероприятий по организации транспортировки, обезвреживания и захоронения опасных отходов производства и потребления.

Необходимость повышения роли и ответственности органов местного самоуправления в решении вопросов рационального использования и охраны земель, закрепленная нормами Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», является одной из важнейших проблем развития муниципальных образований. Попытки ее решить предпринимались неоднократно. Одним из наиболее последовательных шагов в этом направлении можно считать издание Министерством природных ресурсов Российской Федерации письма от 31.01.2001 г. № АП-42/719, в котором рекомендовано для исполнения функций управления и контроля в области охраны окружающей среды создать муниципальный Комитет (отдел) природных ресурсов.

Органы местного самоуправления проводят также работу по определению приоритетных направлений в экологической политике муниципального образования, координации деятельности природоохранных органов, всех заинтересованных организаций, осуществляют деятельность, направленную на решение экологических проблем на территории населенного пункта, укрепление экологического правопорядка.

## **§ 2. Правовой режим земельных участков в составе территориальных зон населенных пунктов**

В населенных пунктах сосредоточено большинство функций, осуществляемых обществом. Возникнув как места обитания людей, они стали торговыми, промышленными, транспортными, политическими, административными, рекреационными центрами. Поэтому в пределах

сравнительно небольших по площади поселений, прежде всего городов, возникло множество различных по назначению зон. Ст. 85 ЗК РФ указывает, что в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

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

Наиболее важную роль играют те части населенных пунктов, которые предназначены для расселения людей. В составе жилых зон земельные участки предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Согласно ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав жилых зон могут включаться зоны застройки индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами, зоны жилой застройки иных видов. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Жилые зоны представляют собой территории, на которых чрезвычайно велика концентрация населения. Поэтому именно в их пределах наиболее остро стоит проблема обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» формулирует понятие санитарно-эпидемиологического благополучия населения: это такое состояние здоровья населения, среды обитания людей, при котором отсутствует вредное воздействие факторов среды обитания на

человека и обеспечиваются благоприятные условия его жизнедеятельности. Последнее обеспечивается посредством профилактики заболеваний в соответствии с санитарно-эпидемиологической обстановкой и прогнозом ее изменения, а также разработки и реализации федеральных целевых программ обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, региональных целевых и научно-технических программ в данной области.

Создаются необходимые условия для выполнения санитарных (профилактических) мероприятий и обязательного соблюдения населением жилых зон, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами санитарных правил как составной части осуществляемой ими деятельности. Формируется механизм экономической заинтересованности граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в соблюдении законодательства Российской Федерации в области соблюдения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Важной стороной обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия выступает государственное санитарно-эпидемиологическое нормирование, проведение государственного санитарно-эпидемиологического надзора, социально-гигиенического мониторинга, сертификации продукции, работ и услуг, представляющих потенциальную угрозу для человека, лицензирование видов деятельности, представляющих потенциальную угрозу для человека. Предпринимаются меры по своевременному информированию населения о возникновении инфекционных заболеваний, массовых инфекционных заболеваний (отравлений), состоянии среды обитания и проводимых профилактических мероприятиях; мер по гигиеническому воспитанию и обучению населения и пропаганде здорового образа жизни; мер по привлечению к ответственности за нарушение законодательства Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Государственный санитарно-эпидемиологический надзор осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ее территориальными органами – в субъектах Российской Федерации, городах, районах и на транспорте. Осуществляя деятельность, направленную на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения, эти органы и их должностные лица, помимо прочего, согласно ст. 52 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и Административному регламенту исполнения Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека государственной функции по осуществлению в

установленном порядке проверки деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в области защиты прав потребителей, и за соблюдением правил продажи отдельных предусмотренных законодательством видов товаров, выполнения работ, оказания услуг, утвержденному приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации» от 19.10.2007 г. № 658, вправе проводить санитарно-эпидемиологические расследования, а также беспрепятственно посещать территории и помещения объектов, подлежащих государственному санитарно-эпидемиологическому надзору, в целях проверки соблюдения санитарного законодательства и выполнения санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий, посещать с согласия граждан их жилые помещения в целях обследования их жилищных условий.

Большое значение для функционирования населенных пунктов имеют также общественно-деловые зоны. Они предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов общественного использования, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В состав общественно-деловых зон могут включаться: 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения; 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; 4) общественно-деловые зоны иных видов. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В городах и многих сельских населенных пунктах расположены хозяйственные объекты. Они находятся в пределах производственных зон. Земельные участки в их составе предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам. Все населенные пункты, даже самые небольшие, в большей или меньшей мере «пронизаны» линиями коммуникаций. Выделенные для них земельные участки входят в состав зон

инженерной и транспортной инфраструктур. Они в соответствии с определенными градостроительными регламентами предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также иными объектами подобного назначения.

Поскольку объекты экономики и связывающие их коммуникации зачастую образуют общий комплекс и трудно отделимы одни от других, в Градостроительном кодексе Российской Федерации (ст. 35) формулируются общие требования к использованию земель, расположенных в указанных территориальных зонах. Там отмечается, что в состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться: 1) коммунальные зоны (зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли); производственные зоны (зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду); 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур. В пределах указанных участков территории населенных пунктов действуют специальные правила использования и охраны земель, учитывающие повышенную степень негативного воздействия производственных объектов и систем транспорта на окружающую среду.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма. В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся па-

мятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах (земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения) используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

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

Таким образом, земли населенных пунктов имеют ряд своеобразных черт. Это обусловлено высокой концентрацией населения, хозяйственных и иных объектов в их границах. Данное обстоятельство обуславливает наличие большого количества территориальных зон, каждая из которых отличается целевым назначением и особенными чертами градостроительного регламента. Рациональное использование земель населенных пунктов и их успешная охрана возможны при условии совершенствования законодательства в данной сфере, повышения эффективности деятельности органов управления ими, а также активного участия граждан, их объединений в решении данной задачи.

#### **Вопросы для самоконтроля:**

1. Охарактеризуйте понятие земель населенных пунктов.
2. Охарактеризуйте понятие границ населенных пунктов.
3. Охарактеризуйте содержание градостроительной деятельности.
4. Перечислите виды территориальных зон в населенных пунктах.
5. Каковы особенности правового режима земель пригородных зон?
6. Перечислите органы государства и местного самоуправления, осуществляющие деятельность в области использования и охраны земель в населенных пунктах.
7. Назовите состав градостроительной документации.
8. Охарактеризуйте понятие санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
9. Назовите основные черты использования и охраны земель в составе жилых зон.
10. Назовите основные черты использования и охраны земель в составе общественно-деловых зон.

## **ТЕМА 13**

# **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **§ 1. Понятие правового режима земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения**

Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее – земель промышленности и иного специального назначения), т.е. установленный законом порядок использования и охраны этих земель определяется, во-первых, той важной ролью, которую играют земли данной категории в жизни общества, и, во-вторых, необходимостью защиты данной части земельного фонда страны от негативных, зачастую избыточных воздействий многих отраслей экономики, различного рода деятельности, представленных на этих землях.

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

Объектами правового режима являются земельные участки в составе земель данной категории. Зонирование территорий осуществляется в основном в соответствии с теми целями, с которыми используются эти участки, их физико-географическими особенностями, степенью воздействия на окружающую среду расположенных на них объектов. С учетом экологической опасности для населения и природных

комплексов деятельности, осуществляемой в пределах земель данной категории, а также для создания необходимых условий функционирования предприятий и организаций, технических систем в их состав могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Это, прежде всего, относится к участкам с расположенными на них предприятиями химической, металлургической, атомной отраслей промышленности, атомной энергетики, объектов особо радиационно опасных и ядерно опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, некоторых видов транспорта. 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.

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

Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определяется: Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности; органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации; органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности. В соответствии со ст. 24 ЗК РФ земли промышленности и иного специального назначения для сельскохозяйственного производства и иного использования могут предоставляться гражданами и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование.

Субъекты, обязанные соблюдать правовой режим земель рассматриваемой категории, можно объединить в три группы. Первую со-

ставляют носители правовых титулов права на земельные участки, каковыми являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Ко второй группе относятся органы государства и местного самоуправления, осуществляющие деятельность по управлению данной частью земельного фонда страны. В третью группу входят иные лица (граждане и юридические лица, выполняющие подрядные работы на земельных участках по строительству тех или иных объектов, военные организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляющие деятельность за пределами мест дислокации и др.).

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

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

Земельные участки, относящиеся к каждому из указанных видов земель, характеризуются особым правовым режимом.

## **§ 2. Особенности правового режима земель промышленности и земель энергетики**

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 федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 88 ЗК РФ).

Размеры земельных участков, предоставленных для целей функционирования объектов промышленности, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. На земельных участках, которые предоставляются для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, могут размещаться производственные и административные здания, строения, сооружения, обслуживающие их объекты. В зависимости от особенностей организации производства, а также в целях обеспечения снижения его нега-

тивного влияния на окружающую среду, безопасности населения в состав предоставленных участков могут входить санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования.

Объектами правового режима земель энергетики являются 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 федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 89 ЗК РФ).

Такие земли можно подразделить на два вида. К первому относятся сравнительно компактные «пятна» с расположенными на них гидроэлектростанциями, атомными станциями, ядерными установками, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищами радиоактивных отходов, тепловыми станциями и другими электростанциями, обслуживающими их сооружениями. Многие из энергетических объектов являются опасными для населения и экологических систем, поэтому на предоставленных для их размещения земельных участках создаются санитарно-защитные зоны. В ряде случаев (в частности, вокруг атомных электростанций) на окружающей территории вводится особый правовой режим земель, ограничивающий размещение там ряда объектов (постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 29.05.2007 г. № 30 «Об утверждении Санитарных правил СП 2.6.1.2216-07 "Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ"»).

Ст. 40 Федерального закона «Об охране окружающей среды» устанавливает экологические требования к предприятиям энергетики. При проектировании и строительстве тепловых электростанций должны предусматриваться их оснащение высокоэффективными средствами очистки выбросов и сбросов загрязняющих веществ, использование экологически безопасных видов топлива и безопасное размещение отходов производства на почвах.

Второй вид земельных участков – это земли, предоставляемые для размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики. Как правило, они имеют значительную протяженность при сравнительно небольшой ширине. Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от

категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2003 г. № 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети».

### **§ 3. Особенности правового режима земель транспорта, связи, радиовещания, телевидения и информатики, земель для обеспечения космической деятельности**

Все элементы путей сообщения в нашей стране взаимосвязаны и составляют единый транспортный комплекс, который складывается из видов наземного, водного и воздушного транспорта. Земельное право регулирует общественные отношения, которые складываются, в частности, в сфере использования и охраны той части земель промышленности и иного специального назначения, которые предназначены для размещения на них сооружений транспорта, включая пути сообщения. При этом надо учитывать, что данный вид земель входит собственно в состав данной категории земель. Поэтому в рамках настоящей темы не рассматривается правовой режим участков с размещенными на них объектами транспорта, которые входят в состав земель других категорий, например, земель населенных пунктов или земель водного фонда.

Землями транспорта признаются земли, входящие в состав категории земель, названных законодателем «земли промышленности и иного специального назначения», 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 федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В нашей стране уже на протяжении почти двух столетий развивается и функционирует система железнодорожного транспорта. Первая линия общего пользования (между Санкт-Петербургом и Царским Селом) была открыта в 1837 г.

Земельные участки, которые могут предоставляться для целей

обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, подразделяются на два вида.

1. Локально расположенные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

2. Весьма протяженные участки для размещения железнодорожных путей, а также установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

С учетом того, что подвижной состав железнодорожного транспорта не является источником значительного загрязнения ландшафтов, свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования. Кроме того, на них разрешается деятельность по оказанию услуг пассажирам, складированию грузов, устройству погрузочно-разгрузочных площадок, сооружению прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и направленная на достижение иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации (в частности, Правилами пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.2006 г. № 264).

В целях обеспечения дорожной деятельности (связанной с деятельностью автомобильного транспорта) могут предоставляться земельные участки для:

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

В границах полос отвода автомобильных дорог земельные участки могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для разме-

щения объектов дорожного сервиса.

Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов). Согласно ст. 26 Федерального закона от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

1) семидесяти пяти метров – для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров – для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) двадцати пяти метров – для автомобильных дорог пятой категории;

4) ста метров – для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву, Санкт-Петербург и Севастополь с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тыс. человек;

5) ста пятидесяти метров – для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Земельные участки предоставляются также в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского и внутреннего водного транспорта. Законодательство (в частности, ст. 90 ЗК РФ) предусматривает размещение на них: искусственно созданных внутренних водных путей; морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта. В этих же целях предусмотрено выделение береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям вне территорий населенных пунктов. Ее ширина составляет 20 м от края воды вглубь берега в пределах внутренних водных путей Российской Федерации (расположенных за пределами населенных пунктов). Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется ст. 10 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации<sup>2</sup>.

Одним из наиболее динамично развивающихся является воздушный транспорт. На нем осуществляются в основном перевозки пассажиров. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

На земельных участках, предоставленных в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта, могут размещаться: трубопроводы, в том числе нефтепроводы и газопроводы; объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

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

Согласно ст. 91 ЗК РФ землями связи, радиовещания, телевидения,

---

<sup>2</sup> Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 г. № 24-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.).

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 федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

На земельных участках, предоставленных в целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики, могут размещаться следующие виды объектов: а) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения; б) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; в) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; г) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны; д) наземные сооружения и инфраструктура спутниковой связи.

Земли для обеспечения космической деятельности – это земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 92 ЗК РФ).

На земельных участках, предоставленных в целях обеспечения космической деятельности, могут размещаться:

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

Земельные участки, используемые под районы падения отделяю-

щихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

#### **§ 4. Особенности правового режима земель обороны и безопасности**

Как это отмечено в ст. 93 ЗК РФ, землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным федеральными законами.

Земельные участки, предоставляемые в целях обеспечения обороны, предназначены для осуществления на них:

1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

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

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

В случаях временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

Земельные участки для размещения на них объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование

или в аренду. С учетом большой степени опасности данного рода объектов для окружающей среды, состояния земель существует институт паспортизации опасных объектов. Так, приказ министра обороны Российской Федерации от 03.12.2015 г. № 717 (ред. от 08.11.2018 г.) «Об утверждении Наставления по правовой работе в Вооруженных Силах Российской Федерации» предусматривает паспортизацию военных объектов. В результате удастся упорядочить информацию о возможном и фактическом влиянии военной деятельности на экосистемы, в том числе на почвы. На этой базе ведется постоянная работа по формированию комплексов мероприятий, направленных на повышение экологической безопасности объектов оборонной сферы, предупреждение их вредного влияния на земли.

В закрытых административно-территориальных образованиях устанавливается особый режим использования земель. Он определяется нормами ст. 93 ЗК РФ, а также законом Российской Федерации от 14.07.1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», положением об обеспечении особого режима в закрытом административно-территориальном образовании, на территории которого расположены объекты Министерства обороны Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.06.1998 г. № 655, а также положением о порядке обеспечения особого режима в закрытом административно-территориальном образовании, на территории которого расположены объекты Министерства Российской Федерации по атомной энергии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.1996 г. № 693. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами закрытых административно-территориальных образований.

Исполнительные органы государственной власти могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования. Эти земельные участки допускается включать в границы охотничьих угодий с согласия федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области обороны, или федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области безопасности.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Назовите основные черты правовой охраны окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности.
2. Перечислите группы мер предупреждения и ограничения экологически вредной хозяйственной и иной деятельности.
4. Охарактеризуйте особенности правовой охраны окружающей среды в электроэнергетике.
5. Охарактеризуйте особенности правовой охраны окружающей среды в нефтегазодобывающей промышленности.
6. Охарактеризуйте особенности правовой охраны окружающей среды на транспорте.
7. Охарактеризуйте особенности правовой охраны окружающей среды при обращении с отходами производства и потребления.
8. Охарактеризуйте особенности правовой охраны окружающей среды при осуществлении военной деятельности.

## **ТЕМА 14**

### **Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов**

#### **§ 1. Понятие земель особо охраняемых территорий**

К категории особо охраняемых территорий и объектов относятся участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, на которых находятся природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение.

К категории особо охраняемых территорий и объектов (ООПТиО) относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами.

Основную часть особо охраняемых природных территорий составляет природно-заповедный, т.е. неприкосновенный фонд Российской Федерации, целью которого является сохранение эталонов естественных экосистем, ландшафтов, уникальных природных образований, генетического разнообразия биологических ресурсов. Согласно п. 3 ст. 58 Федерального закона «Об охране окружающей среды» государственные природные заповедники, в том числе биосферные заповедники, заказники, национальные природные парки, памятники природы и некоторые другие объекты образуют природно-заповедный фонд Российской Федерации. Эти природные комплексы и объекты изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для них установлен режим особой охраны.

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

Согласно п. 2 ст. 94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий

относятся земли:

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

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Создание сети особо охраняемых природных территорий преследует следующие цели:

- сохранение этих территорий как резерватов дикой природы;
- обеспечение надежной охраны объектов природного и культурного наследия на этих территориях;
- проведение научных исследований на особо охраняемых территориях как эталонных участках биосферы;
- развитие на базе особо охраняемых природных территорий системы экологического просвещения населения и пропаганды экологических знаний, организация туризма и отдыха граждан в национальных парках.

Из 12 000 существующих на сегодняшний день в России ООПТ подавляющая часть имеет региональный статус (88%) и лишь 296 (включая дендрологические парки и ботанические сады) имеют федеральный статус. Насчитывается 10 568 ООПТ регионального значения, 1071 ООПТ имеют местное значение, и их площадь составляет 49 700 000 га. Следует отметить, что на долю «памятников природы местного значения» приходится примерно 23,4% от общего числа особо охраняемых природных территорий местного значения и лишь

0,03% – от их общей площади.

На 1 января 2022 г. в России действовало 110 **заповедников** общей площадью около 35 000 000 га. Территория этих высших форм охраны составила почти 2,1% от общей площади страны. Размеры заповедников могут существенно различаться. Также в России функционирует 56 **национальных парков**, общая площадь которых составляет порядка 8 000 000 га (0,4% всей территории Российской Федерации). Из них 7 имеют международный статус биосферных резерватов ЮНЕСКО (Всемирная сеть биосферных резерватов включает уже несколько сотен территорий). Число ООПТ, имеющих статус **природных парков**, в России составляет 94. Также в нашей стране насчитывается 60 государственных природных **заказников** федерального значения общей площадью 7 050 000 га и 2372 **заказников** регионального значения (общая площадь около 48 000 000 га)<sup>3</sup>.

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

Для режима природно-заповедного фонда характерно проявление признака заповедования в трех его видах: абсолютном, относительном, смешанном. Режим абсолютного заповедования присущ природным заповедникам, памятникам природы и ООПТиО с редкими и исчезающими видами. Он исключает хозяйственную, рекреационную деятельность и любое вмешательство в ход естественных процессов, если оно несовместимо с целями и задачами режима заповедования данного природного объекта или природного комплекса. Такое вмешательство допустимо лишь в строго ограниченных случаях. Во-первых, для научно-исследовательской работы; во-вторых – с целью предотвращения вреда природной среде (борьба с пожарами, истребление хищников, угрожающих местной фауне); в-третьих, для организации пассивных экскурсий по специально отведенным тропам, пешеходным маршрутам. Положение о государственном заповеднике разрешает некоторые виды лесных пользований (сбор грибов, ягод, заготовка дров и т.д.) для работников заповедника и проживающих на его территории.

Относительный заповедный режим построен на сочетании абсолютных запретов с допущением ограниченной эксплуатации природных ресурсов, рекреации. Этому признаку соответствует организация

---

<sup>3</sup> Государственный доклад «О состоянии окружающей среды в Российской Федерации в 2018 году». М.: НПП Кадастр, 2019. 247 с.

и деятельность многочисленных форм заказного режима (охотничьи, ботанические, лекарственные, ландшафтные, рекреационные и т.п. заказники).

Смешанный (дифференцированный) режим наблюдается в практике образования и функционирования национальных и природных парков, где наряду с зонами активного и пассивного отдыха могут выделяться зоны абсолютного покоя, исключающие вмешательство человека, т.е. допускается сочетание и абсолютных запретов, и использование в ограниченном объеме.

Согласно ст. 97 ЗК РФ к землям природоохранного назначения относятся земли: запретных и нерестоохранных полос; занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий) и иные земли, выполняющие природоохранные функции.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. В их состав входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трасы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Согласно ст. 99 ЗК РФ к землям историко-культурного назначения относятся земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; военных и гражданских захоронений.

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).

## **§ 2. Особенности правового режима земель особо охраняемых территорий**

Правовой режим земель особо охраняемых территорий определяется в ЗК РФ, федеральных законах «Об охране окружающей среды», «Об особо охраняемых природных территориях»<sup>4</sup> и «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»<sup>5</sup>. В п. 7 ст. 95 ЗК РФ предусматриваются ограничения деятельности, общие для всех земель особо охраняемых природных территорий. На землях ООПТ федерального значения запрещаются: предоставление садоводческих и дачных участков; строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами; движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог и иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Для каждого вида ООПТ существуют свои особенности режима использования и охраны земельных участков. Кроме того, положениями о конкретных ООТ и ООПТ устанавливаются индивидуальная специфика данной особо охраняемой территории или особо охраняемой природной территории. Государственные природные заповедники, согласно Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях», 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. Режим использования и охраны земельных участков государственных заповедников обладает рядом особенностей не только по отношению к землям иных категорий, но и по отношению к землям иных ООПТ. На прилегающих к территориям заповедников участках земли и водного пространства создаются охранные зоны с ограниченным режимом природопользования. На территории заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму

---

<sup>4</sup> Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

<sup>5</sup> Федеральный закон от 23.02.1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».

особой охраны его территории, установленному в положении о данном государственном природном заповеднике. На территориях государственных природных заповедников допускаются мероприятия и деятельность, направленные на сохранение в естественном состоянии природных комплексов, восстановление и предотвращение изменений природных комплексов и их компонентов в результате антропогенного воздействия; предотвращение условий, способных вызвать стихийные бедствия, угрожающие жизни людей и населенным пунктам. В государственных природных заповедниках могут выделяться участки, на которых исключается всякое вмешательство человека в природные процессы. Согласно положению о государственных природных заповедниках в Российской Федерации<sup>6</sup> и п. 7 ст. 95 ЗК РФ к числу запрещенных на территории заповедников видов деятельности относятся: действия, изменяющие гидрологический режим земель; изыскательские работы и разработка полезных ископаемых, нарушение почвенного покрова, выходов минералов, обнажений горных пород; строительство и размещение промышленных и сельскохозяйственных предприятий и их отделений, строительство зданий и сооружений, дорог и путепроводов, линий электропередачи и прочих коммуникаций, за исключением необходимых для обеспечения деятельности заповедников; сбор минералогических коллекций, кроме предусмотренных тематикой и планами научных исследований в заповедниках. Территории государственных природных заповедников полностью изымаются из хозяйственного использования.

Государственными природными заказниками, согласно Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях», являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса. Объявление территории государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков. Согласно примерному положению о государственных природных заказниках в Российской Федерации<sup>7</sup>, к видам деятельности, подлежащим запрещению или ограничению на территориях государственных природных заказников (если она противоречит целям создания заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам), относятся: распашка земель; сенокосение, пастьба скота, заготовка и сбор грибов, ягод, орехов, плодов, се-

---

<sup>6</sup> Положение о государственных природных заповедниках в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РСФСР от 18.12.1991 г. № 48).

<sup>7</sup> Примерное положение о государственных природных заказниках в Российской Федерации (утв. приказом Минприроды России от 16.01.1996 г. № 20).

мян, лекарственных и иных растений, другие виды пользования растительным миром; промысловая, спортивная и любительская охота, рыболовство, добывание животных, не отнесенных к объектам охоты и рыболовства, другие виды пользования животным миром и любые иные виды хозяйственной деятельности, рекреационного и другого природопользования, препятствующего сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и их компонентов.

Памятники природы – уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения. На территориях, где находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая нарушение сохранности памятников природы. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

Правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов регулируется Федеральным законом «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах». К ним относятся территории, пригодные для организации лечения и профилактики заболеваний, а также отдыха населения и обладающие природными лечебными ресурсами (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, пляжи, части акваторий и внутренних морей, другие природные объекты и условия). Лечебно-оздоровительные местности и курорты выделяются в целях их рационального использования и обеспечения сохранения их природных лечебных ресурсов и оздоровительных свойств.

В законе закреплены критерии определения лечебно-оздоровительной местности и курорта. Лечебно-оздоровительная местность – территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения. Курорт – это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях ООПТ, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

Признание территории лечебно-оздоровительной местностью или курортом осуществляется, в зависимости от ее значения, Правительством Российской Федерации, соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления на основании специальных курортологических, гидрогеологических и других исследований. Курорты и лечебно-оздоровительные местности могут иметь федеральное, региональное

или местное значение. Территория признается лечебно-оздоровительной местностью или курортом федерального значения Правительством Российской Федерации по согласованию с соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

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

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

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В ст. 98 ЗК РФ «Земли рекреационного назначения» затрагивается весьма широкий круг рекреационных вопросов, регулируемых также законодательством о труде (регулирование отдыха), физической культуре, спорте, образовании, обеспечении здоровья и санитарно-эпиде-

миологического благополучия населения, охоте, рыболовстве, безопасности людей на воде и т.д. Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

К землям историко-культурного назначения могут быть отнесены ансамбли и комплексы памятников, представляющие научную, художественную или иную культурную ценность. Они могут быть объявлены историко-культурными заповедниками (Владими́ро-Суздальский музей, Соловецкие острова, Кижи, Бородинское поле, Куликово поле, Политехнический музей, Новодевичье кладбище, Воробьевы Горы, Московский Кремль), охрана земель которых осуществляется на основании особого положения о каждом из них. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Правовой режим **особо ценных земель** предусматривает, что перемещение, изменение или уничтожение указанных в ст. 100 ЗК РФ объектов должно осуществляться в каждом случае с особого разрешения компетентного органа в зависимости от значения объекта, служащего основанием для объявления земель особо ценными. Землеобладатели, получившие такое разрешение, обязаны за свой счет обеспечить соблюдение условий, предусмотренных в разрешении, а соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления вправе проконтролировать их выполнение. Особые требования предъявляются к ведению раскопок и разведок памятников археологии. Такая деятельность допускается при наличии разрешений, выдаваемых и регистрируемых в установленном законодательством порядке. Учреждения, организации и граждане, ведущие археологические работы, обязаны обеспечивать сохранность редких геологиче-

ских образований и иных памятников и объектов, представляющих интерес и основание для объявления земель особо ценными.

На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

В заключение отметим, что создание особо охраняемых территорий и объектов обусловлено необходимостью сохранения особо ценных природных территорий и историко-культурных объектов. Законодательство об особо охраняемых территориях и объектах показало достаточную эффективность и до настоящего времени позволяет сохранять уникальные природные и историко-культурные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение как общенациональное достояние.

Вместе с тем, обширная правоприменительная и судебная практика правового регулирования в сфере особо охраняемых территорий и объектов показала, что некоторые вопросы организации, охраны и использования таких территорий и объектов прописаны недостаточно четко либо упущены, что затрудняет реализацию и существенно сокращает область применения законов, приводит к разночтениям и произвольным толкованиям отдельных его положений в зависимости от интересов различных субъектов.

### **Вопросы для самоконтроля**

1. Опишите состав государственного природно-заповедного фонда.
2. Перечислите нормативно-правовые акты об особо охраняемых природных территориях.
3. Охарактеризуйте режимы заповедования.
4. Охарактеризуйте понятие и приведите классификацию особо охраняемых природных территорий и объектов.

## ТЕМА 15

### Правовой режим земель лесного фонда, земель водного фонда и земель запаса

#### § 1. Правовой режим земель лесного фонда

Земли лесного фонда являются самой большой по занимаемой площади категорией земель в нашей стране. Они занимают около 66% территории Российской Федерации. В состав земель лесного фонда не вошли земли лесов обороны и городских лесов – 6 100 000 га, земли особо охраняемых природных территорий – 26 900 000 га, земли иных категорий – 7 100 000 га, в том числе участки земель лесного фонда, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций, – 4 600 000 га.

Основными нормативными актами, регулирующими отношения по режиму использования лесного фонда и его земель являются ЗК РФ (ст. 101) и ЛК РФ.

Земли лесного фонда делятся на две группы:

1) лесные земли, куда входят участки, покрытые лесом, а также не покрытые им, но предназначенные для этого (вырубки, гари, редины, прогалины и другие);

2) нелесные земли (болота, дороги, просеки и др.).

Лесные земли занимают 75,4% общей площади лесов, из них покрытые лесной растительностью – 67,4%, не покрытые лесной растительностью – 8%. Нелесные земли составляют 24,6%.

Основное целевое назначение земель лесного фонда – использование их в качестве средства производства в лесном хозяйстве. Земельное законодательство определяет общие положения, касающиеся регулирования использования и охраны земель лесного фонда, а лесное отражает специфику регулирования этих отношений. Принимая во внимание целевое назначение земель лесного фонда, основные принципы их правового режима закрепляются в земельном законодательстве и конкретизируются в законодательстве о лесах.

Лесные участки (под которыми понимаются, согласно ст. 7 ЛК РФ, земельные участки, границы которых определяются в соответствии с ЛК РФ) в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством (ст. 8 ЛК РФ).

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса расположены. Границы земель лесного фонда и границы земель

инных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с народнохозяйственным назначением и выполняемыми функциями все леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные (22%), эксплуатационные (8%) и резервные (70%).

К защитным относятся леса, которые подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохранных (запретные полосы по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов, включая те, которые защищают нерестилища ценных промысловых рыб); защитных (противоэрозионных, в том числе участки леса на крутых горных склонах, государственные защитные лесные полосы, защитные полосы лесов вдоль железных и автомобильных дорог общегосударственного, республиканского и областного значения, особо ценные лесные массивы), санитарно-гигиенических, оздоровительных (городские, леса зеленых зон вокруг городов, других населенных пунктов и промышленных предприятий, леса зон санитарной охраны источников водоснабжения и округов санитарной охраны курортов) и иных полезных функций с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями (ст. 12 п. 4 ЛКРФ).

Для сохранения важных природоохранных и средообразующих функций леса определены также категории защитных лесов (ст. 102 ЛК РФ). С учетом особенностей правового режима защитных лесов определяются следующие категории указанных лесов:

- 1) леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях;
- 2) леса, расположенные в водоохранных зонах;
- 3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов;
- 4) ценные леса.

Отнесение защитных лесов к той или иной категории объясняется необходимостью регламентации режима ведения хозяйства в них в связи с выполнением важных природоохранных функций. Режим ведения хозяйства в той или иной категории защитных лесов определяет целесообразность выделения в них особо защитных участков лесов. Они представляют собой небольшие участки, выделяемые в лесах различного целевого назначения для сохранения защитных и иных экологических функций леса путем установления в них соответствующего режима ведения лесного хозяйства и использования лесов.

К эксплуатационным относятся леса, которые подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов. Виды использования эксплуатационных лесов предусмотрены ст. 25 ЛК РФ: заготовка древесины; заготовка живицы; заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской, образовательной, рекреационной деятельности; создание лесных плантаций и их эксплуатация; выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений и др.

К резервным лесам относятся леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины. В резервных лесах осуществляются авиационные работы по охране и защите лесов. Проведение рубок лесных насаждений в резервных лесах допускается после их отнесения к эксплуатационным или защитным лесам, за исключением случаев проведения рубок лесных насаждений в резервных лесах при выполнении работ по геологическому изучению недр и заготовке гражданами древесины для собственных нужд.

Государственное управление в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов на территории Российской Федерации осуществляет Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также специально уполномоченные государственные органы управления лесным хозяйством: Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) и территориальные органы Рослесхоза в федеральных округах. Помимо Рослесхоза, государственное управление лесами осуществляют Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) – в отношении лесов, расположенных на землях ООПТ федерального значения, а также федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные в области обороны, безопасности, – в отношении лесов, расположенных на землях обороны и безопасности, находящихся в федеральной собственности.

## **§ 2. Правовой режим земель водного фонда**

К землям водного фонда относятся земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах (ст. 102 ЗК РФ).

Земли, предназначенные для эксплуатации гидротехнических и иных сооружений, которые находятся непосредственно на водных объектах, можно определить на основе понятия «гидротехнические сооружения». Согласно ст. 3 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» к числу таких сооружений относятся: плотины, здания гидроэлектростанций, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов и дна водохранилищ, рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от размывов на каналах, а также другие сооружения, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется ЗК РФ и водным законодательством.

Основное целевое назначение земель водного фонда 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. Исходя из указанного выше определения, земли водного фонда подразделяются на два вида: водопокрытые земли и земли, предназначенные для обслуживания юридических лиц и граждан – водопользователей и прилегающие к водным объектам.

Водопокрытыми землями считаются земли, которые покрыты водой постоянно либо большую часть года, т.е. поверхностными водами, и, соответственно, они являются частью водного объекта. Землями, прилегающими к водным объектам и предназначенными для обслуживания юридических лиц и граждан – водопользователей, являются земли, занятые гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, и земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов. Эти земли не относятся к категории водопокрытых земель.

Понятие «водный объект» дано в ст. 1 ВК РФ. Это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. Водные объекты, в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на поверхностные водные объ-

екты и подземные водные объекты.

К поверхностным водным объектам относятся:

- моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и др.);
- водотоки (реки, ручьи, каналы);
- водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища);
- болота;
- природные выходы подземных вод (родники, гейзеры);
- ледники, снежники.

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. Береговая линия (граница водного объекта) определяется для:

- а) моря – по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды – по линии максимального отлива;
- б) реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по средне-многолетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- в) пруда, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды;
- г) болота – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Земли, под поверхностью которых находятся подземные воды, не признаются землями водного фонда. К подземным водным объектам относятся бассейны подземных вод; водоносные горизонты. Границы подземных водных объектов определяются в соответствии с законодательством о недрах.

В законодательстве определен правовой режим водоохраных зон водных объектов. Водоохраными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: а) до десяти километров – в размере пятидесяти метров; б) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров; в) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохрани-

лица с акваторией менее 0,5 км<sup>2</sup>, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока. Ширина водоохранной зоны озера Байкал устанавливается Федеральным законом от 01.05.1999 г. № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал». Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель. На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета

набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ст. 65 ВК РФ). Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств (ст. 6 ВК РФ).

### **§ 3. Правовой режим земель запаса**

Правовой режим **земель запаса** отличается от правового режима земель иных категорий. В отличие от земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения и других, есть земли, которые никому не предоставлены для использования (земли, целевое назначение которых еще не определено). Это один из критериев определения земель данной категории. Такими землями являются земли запаса, которые земельное законодательство выделяет в качестве отдельной категории земель.

Земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности. К землям запаса не относятся земли, включенные в фонд перераспределения земель, правовой режим которого урегули-

рован в ст. 80 ЗК РФ. Земли фонда перераспределения относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

В состав земель запаса могут быть также включены при определенных условиях иные земельные участки, например, в случаях консервации согласно п. 3 ст. 14 ЗК РФ.

В целом к землям запаса относят земельные участки площадью около 90 000 000 га. Это сравнимо с суммарной площадью Германии и Франции. Почему же такая огромная территория в России никак не используется?

Во-первых, это земли, подвергшиеся радиационному загрязнению. Это и последствия аварии на Чернобыльской АЭС; в России от этой аварии наиболее пострадали Брянская, Смоленская, Орловская области. Кроме того, загрязненные территории есть и в Челябинской области (после аварии 1957 г. на производственном объединении «Маяк»), и в других областях России.

Во-вторых, это земли, подвергшиеся химическому загрязнению. В результате неправильного применения пестицидов и агрохимикатов, а также последствий различных выбросов с промышленных предприятий. Кроме того, в результате всевозможных аварий, пожаров и других техногенных катастроф также может произойти загрязнение земельных участков.

В-третьих, это земли, подвергшиеся опустыниванию или засолению. Процесс опустынивания идет в некоторых южных регионах России, например, в Республике Калмыкия и Астраханской области.

И, наконец, самые большие территории, относящиеся к землям запаса, располагаются на крайнем Севере, в Арктической зоне. Большинство архипелагов, расположенных в пределах Северного Ледовитого океана, покрыты льдом. Растительности там практически нет; люди тоже не живут, хозяйственная деятельность не ведется. То же можно сказать и о высокогорных районах, расположенных выше зоны леса. Земли здесь покрыты льдом или камнями и малопригодны для использования.

В заключение отметим, что правовой режим земель этих категорий во многом обусловлен тем, что эти земли находятся преимущественно в государственной, реже муниципальной собственности и существенно ограничены в обороте. Кроме того, законодательство, регулирующее их правовой режим, содержит целый ряд положений, направленных на сохранение природных объектов, расположенных на землях этих категорий, от негативного антропогенного воздействия.

#### **Вопросы для самоконтроля**

1. Что входит в понятие «земли лесного фонда»?
2. Каковы особенности правового режима земель лесного фонда, в том

числе в границах сельскохозяйственных организаций?

3. Что такое земли водного фонда?

4. Каковы особенности правового режима земель водного фонда?

5. Что такое земли запаса? Каков их правовой режим?

## ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

1. Предметом регулирования в перечисленных отраслях права является земля:

- а) конституционной;
- б) административной;
- в) гражданской;
- г) семейной;
- д) финансовой;
- е) аграрной;
- ж) земельной;
- з) всех перечисленных отраслей.

2. Методы правового регулирования, применяемые в земельном праве:

- а) императивный;
- б) диспозитивный;
- в) императивный и диспозитивный;

3. Момент перехода к покупателю права собственности на недвижимость и закрепленный за ней участок:

- а) с момента подписания договора;
- б) с момента уплаты продавцу стоимости недвижимости;
- в) с момента регистрации договора;
- г) с момента регистрации права собственности.

4. Участниками права общей собственности на земельный участок могут быть:

- а) только супруги;
- б) только члены крестьянского (фермерского) хозяйства;
- в) супруги, члены крестьянского (фермерского) хозяйства, юридические лица;
- г) любые субъекты земельного права.

5. Должны ли быть разделены средства производства и земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства при выходе из его членов:

- а) должны;
- б) не должны по закону;
- в) должны, по решению суда?

6. При продаже земельной доли в праве общей собственности земельного участка с аукциона другие участники данной собственности:

а) имеют преимущественное перед третьими лицами право ее покупки;

б) не имеют преимущественного права.

7. Формы собственности на землю, сложившиеся в современном обществе:

а) частная и государственная;

б) государственная и муниципальная;

в) частная и муниципальная;

г) государственная, частная, муниципальная и иные;

д) частная, государственная и муниципальная.

8. Подлежит ли государственной регистрации право на земельные доли:

а) подлежит в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

б) подлежит в соответствии с ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;

в) не подлежит.

9. Муниципальная собственность на землю является:

а) публичной собственностью;

б) государственной собственностью;

в) собственностью субъекта федерации;

г) общественной собственностью.

10. Система земельного права состоит из:

а) общей и специальной частей;

б) специальной и особенной частей;

в) особенной, специальной и общей частей;

г) общей и особенной частей.

11. Правомочия, включенные в правовой статус субъектов земельных правоотношений:

а) правоспособность и дееспособность;

б) дееспособность и правовые свободы субъектов;

в) правовые свободы субъектов и их правоспособность;

г) правоспособность, дееспособность и правовые свободы.

12. Глава крестьянского (фермерского) хозяйства по закону является:

а) юридическим лицом;

б) индивидуальным предпринимателем.

13. Правовой режим земель – это ...

- а) установленная законом процедура;
- б) установленное законом правовое регулирование;
- в) установленный законом порядок.

14. Правовой режим земель подразделяется на:

- а) общий и совместный;
- б) общий и особенный;
- в) специальный, конкретный и совместный;
- г) общий, особенный и специальный.

15. Объем полномочий субъектов земельных правоотношений зависит от следующих обстоятельств:

- а) от вида субъекта;
- б) от поведения субъекта и от обстановки, в которой он осуществляет свои функции, если они определены в законе;
- в) от особенностей объекта данного земельного правоотношения, имеющих юридическое значение;
- г) от вида субъекта, его поведения, особенностей объекта и обстановки, в которой этот субъект действует.

16. Максимальное количество граждан, не состоящих в родстве с главой крестьянского (фермерского) хозяйства по закону:

- а) не может превышать 3 человек;
- б) не может превышать 5 человек;
- в) не может превышать 10 человек.

17. На базе крестьянского (фермерского) хозяйства создание хозяйственного товарищества:

- а) можно;
- б) нельзя;
- в) можно, но с разрешения местного органа власти;
- г) можно, если хозяйственное товарищество будет насчитывать не менее 5 человек.

18. Земельное законодательство регулирует отношения:

- а) по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и др. объектов;
- б) по владению, пользованию и распоряжению землей, земельными участками;
- в) по использованию и охране земель, земельных участков.

19. Земельное законодательство находится в ведении:

- а) Российской Федерации;

- б) местного самоуправления;
- в) Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

20. Земельное законодательство состоит из:

- а) Земельного кодекса РФ;
- б) Конституции РФ;
- в) Земельного кодекса РФ, иных федеральных законов и законов субъектов РФ.

21. Органы местного самоуправления могут издавать акты, содержащие нормы земельного права:

- а) если им разрешено актом Российской Федерации;
- б) если им разрешено актом субъекта Российской Федерации;
- в) могут издавать в пределах своих полномочий во исполнение Земельного законодательства.

22. К землям водного фонда относятся земли:

- а) водоохраных зон водных объектов;
- б) занятые природоохранными зонами с уникальным водным ландшафтом;
- в) занятые гидрогеологическими образованиями искусственного и природного характера.

23. К землям лесного фонда относятся земли:

- а) просеки, дороги – предназначенные для ведения лесного хозяйства;
- б) покрытые кустарниковой растительностью в несомкнутом состоянии;
- в) покрытые снежниками с элементами ледников.

24. Особо ценные земли – это

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли промышленности, транспорта, связи;
- в) земли, представляющие научную ценность.

25. Земли рекреационного назначения – это

- а) земли, предназначенные для восстановления плодородия почв;
- б) земли, предназначенные для туризма;
- в) земли запаса.

26. Под землями транспорта понимаются:

- а) земли, предоставленные под размещение газонефтепроводов и других трубопроводов;
- б) земли, предоставленные для космических транспортных кораблей;

в) земли, предоставленные для нужд обороны и безопасности.

27. Пригородные зоны – это ...

а) земли, находящиеся в пределах городской черты и составляющие с городом единую инфраструктуру;

б) земли, находящиеся за пределами черты городских поселений и составляющие с городом единую инфраструктуру;

в) земли, не входящие в состав земель поселений.

28. Зонирование территорий – это ...

а) определение территорий по принципу экологической безопасности с помощью зондирования;

б) определение состава земель населенных пунктов в соответствии с градостроительными регламентами;

в) определение территорий населенных пунктов по социальным параметрам.

29. Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское хозяйство, земельные участки предоставляются:

а) из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Земельным кодексом;

б) из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Конституцией;

в) из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Земельным кодексом и законом о крестьянском хозяйстве.

30. Фонд перераспределения земель – это ...

а) земельный фонд, созданный из земель разных категорий для ведения личного подсобного хозяйства;

б) земельный фонд, созданный из земель сельскохозяйственного назначения для создания крестьянских хозяйств;

в) земельный фонд, созданный из земель сельскохозяйственного назначения для создания рекреационных зон.

31. Государственный земельный кадастр – это ...

а) специальный контроль за соблюдением земельного законодательства;

б) государственный контроль за соблюдением земельного законодательства;

в) свод сведений об объектах государственного учета, о правовом режиме земель.

32. Землеустройство – это ...

а) мероприятия по изучению состояния земель;

- б) мероприятия по изучению состояния водных объектов;
- в) мероприятия по изучению состояния гидросферы.

33. Государственный мониторинг земель – это ...

- а) система наблюдений за состоянием плодородного слоя земли;
- б) система наблюдений за состоянием земель городов;
- в) система наблюдений за состоянием земель.

34. Formой платы за использование земли является:

- а) налог на недвижимость;
- б) арендная плата и нормативная цена земли;
- в) земельный налог и арендная плата.

35. Признание права на земельный участок:

- а) осуществляется в административном порядке;
- б) осуществляется в судебном порядке;
- в) осуществляется в административном и судебном порядке.

36. Земельные споры могут быть рассмотрены:

- а) в административном порядке;
- б) в судебном порядке;
- в) в административном или судебном порядке.

37. Право на землю может быть ограничено:

- а) Земельным кодексом;
- б) Гражданским кодексом;
- в) Земельным кодексом, федеральными законами.

38. Отказ лица от права на земельный участок:

- а) влечет прекращение права;
- б) не влечет прекращения права;
- в) может быть п. «а» и п. «б».

39. Конфискация земельного участка может быть осуществлена:

- а) у землепользователя;
- б) у землевладельца;
- в) у собственника.

40. Право на служебный надел – это ...

- а) право возмездного срочного пользования земельным участком;
- б) право безвозмездного срочного пользования земельным участком;
- в) право безвозмездного бессрочного пользования земельным участком.

41. Аренда земельного участка может быть прекращена:

а) по основаниям и в порядке, предусмотренном Земельным кодексом;

б) по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством;

в) по основаниям и в порядке, предусмотренном Земельным кодексом и гражданским законодательством.

42. При разрушении здания:

а) право на земельный участок у землепользователей и землевладельцев сохраняется;

б) право на земельный участок у землепользователей и землевладельцев не сохраняется;

в) право на земельный участок у землепользователей и землевладельцев сохраняется при условии начала восстановления здания в течение трех лет.

43. Земельный участок может быть объектом купли-продажи, если:

а) на земельный участок подготовлено землеустроительное дело;

б) на земельный участок имеется кадастровый план;

в) земельный участок прошел кадастровый учет.

44. Нормы предоставления земельных участков в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального:

а) определяются федеральными законами;

б) определяются законами субъектов РФ;

в) определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

45. Высшим правовым титулом землепользования является:

а) титул права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

б) титул права пожизненно наследуемого владения земельным участком;

в) титул права собственности.

46. Перевод земель, находящихся в федеральной собственности, из одной категории в другую осуществляется:

а) органами исполнительной власти субъектов РФ;

б) Правительством РФ;

в) органами местного самоуправления.

47. Состав земель в Российской Федерации по целевому назначению насчитывает:

- а) пять категорий;
- б) шесть категорий;
- в) семь категорий.

48. Право собственности на земельные участки возникает у Российской Федерации с:

- а) момента разграничения прав собственности;
- б) момента государственной регистрации права;
- в) момента, определяемого Правительством РФ.

49. Споры о разграничении государственной собственности на землю между РФ, субъектами РФ и муниципальными образованиями:

- а) разрешаются с помощью согласительных процедур;
- б) разрешаются в судебном порядке;
- в) разрешаются с помощью согласительных процедур, а также в судебном порядке.

50. Правоотношения, по поводу земельных участков, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства:

- а) регулируются Земельным кодексом РФ;
- б) регулируются ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- в) регулируются Гражданским кодексом РФ.

51. Может ли субъект РФ принять нормативно правовой акт, содержащий дополнительные ограничения оборота земель сельскохозяйственного назначения:

- а) может, если это допускает Земельный кодекс;
- б) не может, в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- в) не может, в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

52. Иностранные граждане, иностранные юридические лица могут обладать земельными участками из земель с/х назначения:

- а) на праве бессрочного пользования;
- б) на праве аренды;
- в) на праве пожизненного наследуемого владения.

53. Срок аренды земельных участков из земель с/х назначения:

- а) максимально устанавливаются на сорок девять лет;
- б) максимально устанавливаются на пятьдесят лет;
- в) максимально устанавливаются федеральными законами.

54. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся у одного арендатора:

- а) ограничивается величиной не более 10% от площади сельскохозяйственного земель данного субъекта РФ;
- б) ограничивается величиной не более 20% от площади сельскохозяйственного земель данного субъекта РФ;
- в) не ограничивается.

55. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения:

- а) могут быть объектами наследования в соответствии с положением ГК РФ;
- б) не могут быть объектами наследования;
- в) могут быть объектами наследования в соответствии с законом РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

56. Земельная доля – это ...

- а) доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;
- б) доля в праве общей собственности на земельные участки, переданные для ведения фермерского хозяйства;
- в) доля в праве общей собственности на земельные участки, переданные для ведения садоводства и огородничества.

57. Содержание правомочий собственников земли состоит из:

- а) владения и распоряжения;
- б) пользования и владения;
- в) распоряжения и пользования;
- г) владения, пользования и распоряжения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящем конспекте лекций содержится системное изложение основ правовых знаний по дисциплине «Земельное право». Рассмотрены все правоотношения, регулируемые земельным правом, а также отражен нормативный массив, регулирующий земельные отношения, имеющие экономический характер.

В конспект лекций включены основные вопросы истории становления и развития земельных отношений в России. Вместе с тем важное значение для усвоения курса земельного права имеют рассмотренные вопросы типизации земель по категориям, построенные по принципу основного целевого назначения, а также о порядке применения правового режима земель при использовании земель. Представленный конспект лекций включает соотношение земельного права с другими отраслями права.

В целом изложенный материал представляет собой основные элементы концепции курса земельного права. Таким образом, лишь при формировании специальных знаний, а также при усвоении и понимании теории земельного права, земельного законодательства и основ правоприменения можно гарантировать успешное усвоение курса земельного права.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с послед. изм. и доп.).
2. Земельный кодекс РФ от 25.10. 2001 г. № 136-ФЗ (с послед. изм. и доп.).
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (с послед. изм. и доп.).
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (с послед. изм. и доп.).
5. Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (с послед. изм. и доп.).
6. Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) от 18.12. 2006 г. № 230-ФЗ (с послед. изм. и доп.).
7. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. № 200 (с послед. изм. и доп.).
8. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190 (с послед. изм. и доп.).
9. Водный кодекс РФ от 16.11.1995 г. № 167-ФЗ (с послед. Изм. и доп.).
10. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131 (с послед. изм. и доп.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (с послед. изм. и доп.). «О приватизации государственного и муниципального имущества».
12. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. с послед. изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».
13. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221 (с послед. изм. и доп.) «О государственном кадастре недвижимости».
14. Федеральный закон от 21.12.2007 г. № 172 (ред. с послед. изм. и доп.) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
15. Федеральный закон от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».
16. Федеральный закон от 08.12.1995 г. № 193-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О сельскохозяйственной кооперации».
17. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «Об охране окружающей среды».
18. Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 (с послед. изм. и доп.) «О недрах».
19. Федеральный закон от 16.02.1995 г. № 15-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О связи».
20. Федеральный закон от 23.02.1995 г. № 26-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».
21. Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «Об особо охраняемых природных территориях».
22. Федеральный закон от 10.01.1996 г. № 4-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О мелиорации земель».
23. Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ (с послед. изм. и доп.)

- «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
24. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
  25. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
  26. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (с послед. изм и доп.) «О государственной регистрации недвижимости».
  27. Федеральный закон от 18.07.2001 г. № 78-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «О землеустройстве».
  28. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 102-ФЗ (с послед. изм. и доп.) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
  29. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А., Селиванова К.А. Земельное право России: учебник для академического бакалавриата / под ред. А.П. Анисимова. 6-е изд., перераб. и доп. (Бакалавр. Академический курс). М.: Юрайт, 2019.
  30. Боголюбов С.А., Галиновская Е.А. Земельное право: учебник. М.: ТК Велби, Проспект-М, 2009.
  31. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для академического бакалавриата. 8-е изд., перераб. и доп. (Бакалавр. Академический курс). М.: Юрайт, 2019.
  32. Быстрова Г.Е. Земельное право: учебник. М.: Проспект, 2008.
  33. Галиновская Е.А. Земельное право: курс лекций. М.: Экспо, 2010.
  34. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие. М.: Директ-Медиа, 2017.
  35. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для среднего профессионального образования / под науч. ред. Л.Б. Братковской. 15-е изд., перераб. и доп. (Профессиональное образование). М.: Юрайт, 2020.
  36. Жариков Ю.Г. Земельное право: учебник / Ю.Г. Жариков, В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин. М.: Юрайт, 2003.
  37. Краснов И.О. Земельное право: учебник для вузов. М.: НОРМА-ИНФРА-М., 2007.
  38. Марков Ю.Г. Земельное право: вопросы, ответы, задачи. М.: ТК Велби, КноРус, 2010.
  39. Магомедова М.М., Дибирова А.И. Учебное пособие (курс лекций) по дисциплине «Земельное право» для направления «Юриспруденция», профилей «Гражданское право», «Уголовное право». Махачкала: ДГУНХ, 2017.
  40. Потапова А.А. Земельное право: конспект лекций. М.: Проспект, 2015. 91 с.
  41. Субочева В.А. Земельное право современной России: учебное пособие Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2017.
  42. Соболев И.А., Волкова Н.А., Ахмедов Р.М. Земельное право: учебник. 8-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016.

## ПРЕДМЕТНЫЙ ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЙ СЛОВАРЬ (ГЛОССАРИЙ)

*Авторский договор* – это передача имущественных прав.

*Альтернативное предложение* – это такое предложение, которое представляется одновременно с основным, содержащее отличающиеся от основного предложения условия.

*Альтернативные обстоятельства* – обязательства, в которых существует несколько предметов, а передача любого из указанных предметов является надлежащим исполнением.

*Безвозмездный договор* – договор, по которому одна сторона обязуется представить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного представления.

*Вещи* – предметы материального мира, созданные человеком или природой.

*Правовой режим* – установлен законом (порядок приобретения, владения, пользования, распоряжения).

*Взаимосогласованный договор* – это такой договор, когда условия устанавливаются сторонами – участниками договора.

*Возмездный договор* – это такой договор, по которому каждая сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей.

*Государственная собственность* – имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации или ее субъектам.

*Государственное земельное управление* – организующая исполнительно-распорядительная деятельность компетентных государственных органов по практическому осуществлению целей и задач, стоящих перед государством и выраженных в законодательстве.

*Двухсторонние договоры* – каждая сторона обладает и правами, и обязанностями.

*Дееспособность* – способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она связана с возрастом и состоянием психического здоровья, т.е. лица, достигшие 18 лет, не лишенные по суду дееспособности и не ограниченные в ней. К числу дееспособных граждан могут быть приравнены и лица, не достигшие совершеннолетия (восемнадцатилетнего возраста). В частности, они приобретают полную дееспособность со времени вступления в брак.

*Договорная ответственность* – санкция за нарушение договорных обязательств.

*Доверенность* – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьим лицом.

*Договор купли-продажи* – договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать другой стороне (покупателю) вещь (товар) в собственность, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

*Закон* – юридический акт, принятый высшим представительным органом государственной власти и регулирующий наиболее важные общественные отношения.

*Завещание* – распоряжение гражданина своим имуществом на случай смерти, сделанное в установленном порядке, а также сам документ, которым он оформляется.

*Залог* – это способ обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного под залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества в приоритетном перед другими кредиторами порядке. Средством, способствующим выполнению обязательств, становятся заложенные должником его кредитору (залогодержателю) недвижимое имущество или другие ценности. Кредитор, предоставивший долг, имеет право в случае невозврата долга получить удовлетворение, компенсацию за счет заложенного имущества. Предметом залога могут быть вещи, ценные бумаги или иное имущество либо права на него. Предмет залога может быть передан залогодержателю в физической форме или в форме документального зафиксированного права на его получение в виде залогового обязательства.

*Зачет* – способ прекращения обязательств.

*Земельное право* – комплексная отрасль права, регулирующая отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными ресурсами, а также по их охране и рациональному использованию. Ядро земельного права образуют нормы гражданского права.

*Земельный участок* – объект недвижимого имущества (объект права собственности и иных прав на землю), часть земной поверхности на территории государства, замкнутые границы которой описаны и удостоверены органом кадастрового учета с указанием площади, категории земель, разрешенного использования, местоположения, правового статуса и других характеристик, позволяющих определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

*Имущество* – это совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся, прежде всего, в собственности лица (физического или юридического), государства или муниципального образования, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или управления. В состав имущества входят деньги, ценные бумаги и др.

*Защита права собственности* – применение к лицу, нарушающему право собственности или препятствующему его осуществлению,

установленных законом неблагоприятных последствий.

*Знания* – результат усвоения фактов, понятий, закономерностей и законов развития природы, общества и мышления (представления об окружающем мире).

*Землеустройство* – система мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, организацию использования земли, учет и оценку земельных ресурсов, составление территориальных и внутрихозяйственных планов (деятельность по организации территории).

*Земельный процесс* (от лат. processus – продвижение) представляет собой совокупность последовательных действий, направленных на достижение чего-либо, в частности правоприменительная деятельность государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в решении конкретных задач земельно-правового регулирования, которая сопровождается определенной процессуальной формой.

*Иск* – средство защиты через суд нарушенного или оспариваемого права, или охраняемого законом интереса.

*Ипотека* – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества. Договор об ипотеке подлежит нотариальному удостоверению и должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом. Гражданский кодекс также устанавливает, что имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю. Право залога по договору об ипотеке возникает с момента заключения договора об ипотеке, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло позднее – с момента возникновения этого обязательства. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, считается обремененным ипотекой с момента возникновения права залога.

*Кодекс* – систематизированный, законодательный акт, в котором содержатся нормы какой-либо отрасли права (земельного, гражданского). Расположение правовых норм в кодексе производится в порядке, отражающем систему данной отрасли права.

*Квалификация* – степень и вид профессиональной обученности работника, наличие у него знаний, умений и навыков, необходимых для выполнения им определенной работы.

*Компетентность* – доскональное знание какого-либо вопроса, обсуждаемой проблемы, всех сторон дела, связанных с выполняемой работой, видом деятельности.

*Методология* – система наиболее общих принципов, положений и методов, составляющих основу для данной науки. Совокупность приемов исследования, применяемых в данной науке.

*Методика* – система операций, процедур, приемов для решения какой-либо задачи или достижения цели. Совокупность приемов или операций практического, или теоретического освоения (познания) действительности.

*Муниципальная собственность* – имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

*Мониторинг* – систематический сбор информации в целях наблюдения, контроля за ходом развития какого-либо социального явления или процесса и его прогнозирования, в частности п. 1 Положения о мониторинге земель в РФ, представляет собой систему сведений о состоянии земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. При этом мониторинг земель является составной частью мониторинга за состоянием окружающей природной среды.

*Наука* – форма общественного сознания и сфера человеческой деятельности, функцией которой является выработка и теоретическая систематизация объективных знаний о действительности.

*Некоммерческие организации* – это организации, у которых не входит в основную цель своей деятельности извлечение прибыли. Они осуществляют предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы и соответствующую этим целям. Полученный доход используется для основных целей, в частности для деятельности некоммерческой организации. Возможно создание объединений коммерческих и некоммерческих предприятий в форме ассоциаций и союзов.

*Неустойка* – это определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

*Населенный пункт* – территория концентрированного проживания людей.

*Объединения юридических лиц (ассоциации, союзы)* – коммерческие организации, которые в целях координации их предпринимательской деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов могут по договору между собой создавать объединение в форме ассоциаций или союзов, являющихся некоммерческими организациями.

*Образование* – процесс и результат овладения обучаемыми системой научных знаний, познавательных умений и навыков, формирования на их основе мировоззрения, нравственных и других качеств личности, развития ее творческих сил и способностей.

*Обучение* – целенаправленный процесс взаимодействия обучаю-

щего и обучаемого, в ходе которого осуществляется образование, воспитание и развитие личности.

*Ответственность* (от слова «отвечать») – важнейшая и главнейшая функция права – поддерживать субъектов (земельных) правоотношений в русле правомерного поведения.

*Принцип* – основное исходное положение какой-либо теории, учения, науки; исходное положение, многократно доказанное и подтвержденное практикой.

*Понятие* – это научная форма мышления, отражающая особенности того или иного изучаемого объекта в его существенных признаках.

*Пеня* – представляет собой неустойку, исчисляемую нарастающим итогом.

*Предмет* (земельного права) – общественные земельные отношения, имеющие свое экономическое содержание.

*Прогнозирование* – социально-политическое изучение конкретных перспектив развития каких-либо социальных и политических явлений и процессов в целях оптимизации планирования и управления в этой области.

*Процесс* (социальный) – последовательная смена состояний, явлений, известная совокупность действий, событий, приводящих к определенному итогу, результату.

*Потребительский* – потребительский характер использования земель выражается в том, что все или основные результаты такого использования предназначаются для удовлетворения личных потребностей граждан, которым принадлежат используемые участки.

*Правовой режим земель* – это установленный экономический порядок их использования, где его обязательными элементами и признаками является наличие объекта (категории земель или земельного угодья).

*Право общей собственности* – совокупность правовых норм, регламентирующих отношения между двумя и более собственниками по поводу имущества, которым они владеют, пользуются, распоряжаются.

*Право собственности* – вещное право, предоставляющее своему носителю исключительные правомочия по владению, пользованию и распоряжению в отношении принадлежащего имущества.

*Право пользования* – это право использовать по своему усмотрению полезные свойства вещи, а также возможность удовлетворения своих потребностей путем извлечения полезных свойств из имущества, вещи (получения дохода).

*Право распоряжения* – возможность определять юридическую судьбу вещи, дарить ее, продавать, уничтожать.

*Просрочка* – нарушение установленных сроков исполнения обязательств.

*Правоспособность* – это способность иметь гражданские права и нести гражданские обязанности.

*Правовые средства охраны земель* – это совокупность правовых норм, устанавливающие соответствующие права, обязанности, запреты и ограничения.

*Руководитель* – лицо, на которое официально возложены функции управления коллективом и организации его деятельности. Он несет юридическую ответственность за функционирование коллектива и располагает строго определенными возможностями наказания и поощрения подчиненных в целях воздействия на их производственную (служебную, научную, творческую и пр.) активность.

*Сервитут* – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

*Собственник* – физическое или юридическое лицо, которое по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается предназначенным ему имуществом.

*Случай* – это такое обстоятельство, которое заранее никто не мог предвидеть. Если имеется случай, то нет вины.

*Событие* – это один из видов юридических факторов, с которыми закон связывает возникновение правоотношения.

*Срок* – это момент или же период времени, наступление или истечение которого влечет возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

*Спор* – надлежащим образом оформленное несогласие одной стороны с действиями другой стороны, поступившее на рассмотрение органов, уполномоченных подтвердить или опровергнуть это несогласие.

*Тестирование* – метод психологической диагностики, использующей стандартизированные вопросы и задачи (тесты), имеющую шкалу значений. Применяется для измерения индивидуальных различий. Существует 3 основные сферы применения; образование, профессиональная подготовка и отбор, психологическая.

*Товарный* – товарный характер использования земель выражается в использовании земельных участков для удовлетворения предпринимательских интересов гражданина, т.е. (крестьянское хозяйство) создается для производства сельскохозяйственной продукции (выращиванию сельскохозяйственных культур) и последующей реализации ее потребителям.

*Учение* – целенаправленная творческая деятельность обучаемого по усвоению знаний, овладению умениями и навыками.

*Убыток* – это ущерб, выраженный в денежной форме, который причинен одному лицу противоправными действиями другого.

*Функции государственного земельного управления* – виды деятельности государственных органов исполнительной власти, необходимые для организации исполнения земельного законодательства.

*Штраф* – представляет собой неоднократно взысканную сумму, которая выражается в виде процентов пропорционально заранее определенной величине. Это денежное взыскание, налагаемое за правонарушение.

*Юридические факты* – предусмотрены в законе обстоятельства, которые являются основанием для возникновения, изменения и прекращения конкретных правоотношений.

*Юридическая ответственность* – система принудительных мер, применяемая к нарушителям земельного законодательства в целях наказания виновных, пресечения и предупреждения правонарушений и восстановления нарушенных прав.

*Учебное издание*

Виталий Романович Дзьоник,  
*кандидат юридических наук,*  
Иннокентий Сергеевич Уханов,  
*кандидат юридических наук*

## ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

*Конспект лекций*  
*под общей редакцией канд. юрид. наук, доц. В.Р. Дзьоника*

*направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция*  
*(профиль – уголовно-правовой; гражданско-правовой)*

Корректор Ю. Чиркова  
Компьютерная верстка И. Иванова  
Техническая редакция и дизайн обложки И. Бельковская

---

Подписано в печать 05.11.2024 г.

Усл.печ.л. 6,9

Электронное издание

Заказ 1483

---

Издательство Государственного института экономики, финансов, права и технологий  
188300 Ленинградская обл., г. Гатчина, ул. Рощинская, д. 5