

МОСКОВСКИЙ ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ МЕНЕДЖМЕНТА И ПРАВА

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

И.А.Павловский

# **ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**

**Конспект лекций**

Москва-2004

**Автор-составитель: Павловский И.А.**– старший преподаватель.

**Земельное право. Конспект лекций /**  
Сост. Павловский И.А..М.: МИЭМП, 2004. 70 с.

Конспект лекций предназначен для изучения курса «Земельное право» студентами, обучающимися по специальности 02.11.00 «Юриспруденция». Вместе с тем, для надлежащего освоения положений дисциплины «Земельное право», в том числе для успешной сдачи экзаменов и зачетов, применения знаний на практике, необходимо самостоятельное изучение студентом земельного законодательства и указанной в конспекте учебной литературы.

Печатается по решению научно-методического совета Московского института экономики, менеджмента и права.

© Павловский И.А., 2004  
© Московский институт экономики, менеджмента и права, 2004

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	4
ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ .....	5
ТЕМА № 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ПРАВА ....	6
ТЕМА № 2. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА РОССИИ .....	11
ТЕМА № 3. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .....	16
ТЕМА № 4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ .....	20
ТЕМА № 5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ .....	24
ТЕМА № 6. ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЗЕМЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ .....	30
ТЕМА № 7. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА .....	33
ТЕМА № 8. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ СДЕЛКИ .....	37
ТЕМА № 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ .....	42
ТЕМА № 10. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	46
ТЕМА № 11. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ .....	50
ТЕМА № 12. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ ЗАПАСА .....	53
ТЕМА № 13. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЛИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЛИ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	59
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	69

## ВВЕДЕНИЕ

Земельное законодательство Российской Федерации регулирует общественные отношения в области использования и охраны земель. Под его функциональным воздействием формируется земельный правовой порядок на всей территории России, в пределах территории субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Земельный правовой порядок — важное условие хозяйственной и иной деятельности народов, проживающих на соответствующей территории

Тем, кто изучил историю государства российского, известна распространенная притча, будто древние жители российской территории, не довольные отсутствием порядка на своей земле, пригласили управлять своими землями князей из рода Рюриковичей.

С тех пор земельный правовой порядок российского государства от века к веку совершенствовался. Российское земельное право функционирует как одна из важнейших отраслей российской правовой системы. Знание земельного права, его принципов, земельно-правовых норм, правовых институтов и их предмета регулирования вооружает каждого студента юридического института объемом необходимого знания о сущности земельного правового порядка, который должен сложиться в результате реализации основных задач земельной реформы в России.

В конспекте лекций изложены основные положения законодательства, регулирующего земельные отношения на территории Российской Федерации. Земельное законодательство характеризуется и анализируется в систематизированном порядке, исходя из положений учебной программы, разработанной для обучения студентов Московского института экономики, менеджмента и права. Вместе с тем, для надлежащего освоения положений дисциплины «Земельное право», в том числе для успешной сдачи экзаменов и зачетов, применения знаний на практике, необходимо самостоятельное изучение студентом земельного законодательства и указанной в конспекте учебной литературы.

## ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Предлагаемый конспект лекций по дисциплине «Земельное право» предназначен для изучения одноименного курса студентами, обучающимися по специальности 02.11.00 «Юриспруденция».

Основные вопросы, включенные для его изучения, и структура соответствуют современной концепции науки земельного права. Целью изучения земельного права является приобретение знаний, умений и навыков о правовом регулировании земельных отношений, применении земельного законодательства, его реализации субъектами земельных правоотношений, об охране прав и законных интересов землепользователей, о системе мер, направленных на предупреждение правонарушений в сфере землепользования.

Задачи настоящего конспекта лекций по дисциплине «Земельное право» состоят в том, чтобы помочь выработать умение ориентироваться в источниках земельного права, самостоятельно вести поиск необходимых правовых норм, анализировать их и правильно принимать на практике. Помочь освоить основные положения земельного права как науки.

Следует отметить, что вопросы курса «Земельное право» изложены максимально компактно, лаконично, порой без деталей и подробностей. Конспект служит основой, позволяющей определить направление при самостоятельном изучении земельного права.

## **ТЕМА № 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ПРАВА**

### *Учебные вопросы:*

1. Значение и состояние земель.
2. Понятие земельного права. Предмет, система и структура.
3. Принципы земельного права.
4. Разграничение норм земельного, гражданского и административного права.
5. Соотношение земельного права с водным, лесным, горным правом и правовой охраной природы.

Земельное законодательство Российской Федерации регулирует общественные отношения в области использования и охраны земель. Под его функциональным воздействием формируется земельный правовой порядок на всей территории России, в пределах территории субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Земельный правовой порядок – важное условие хозяйственной и иной деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

### **1. Значение и состояние земель**

Земля – один из компонентов окружающей среды, важнейший природный ресурс, на протяжении всей истории используемый людьми для удовлетворения разнообразных потребностей – ведения сельского хозяйства, размещения жилых и производственных объектов, получения доступа к другим природным объектам (недрам, лесам и т.д.).

Понятие земли в земельном праве – это часть окружающей природной среды, элемент природы, охватывающий поверхностный слой земной коры на глубину почвенного покрова в пределах РФ.

В России, как и во всем мире, земли служат неизменным источником удовлетворения жизненно важных потребностей. В настоящее время возникает необходимость обеспечить такой порядок, при котором хозяйственное использование земель, удовлетворение иных общественных интересов (к примеру, интересов собственности) не будут приводить к потере полезных свойств земель, их деградации, сокращению площадей и, как следствие, вызывать опасные социальные и экономические последствия и угрозу устойчивому развитию общества.

В решении такой задачи решающая роль принадлежит праву как регулятору всех общественных отношений. С помощью правовых средств воздействия поддерживается такой режим деятельности общества, который гарантирует удовлетворение разнообразных потребностей людей, связанных с землями, имея в виду сохранение земель как основы дальнейшего развития общества.

## **2. Понятие земельного права. Предмет, система и структура земельного права**

Российское право имеет сложную структуру. Оно подразделяется на отрасли, институты, юридические нормы, дефиниции и иные структурные элементы.

Отрасль – наиболее крупное структурное подразделение российского права. Земельное право выступает его традиционной, относительно обособленной частью. Как отрасль права оно представляет собой системно упорядоченную совокупность правил поведения (норм), выражающих волю российского государства и направленную на регулирование общественных отношений, складывающихся по поводу рационального использования и сбережения земли как национального богатства России.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Эти отношения земельный кодекс именуется земельными. В этом понимании объектом использования и охраны выступают земли всех категорий и на значений, относящиеся к территории, на которой Российское государство вправе устанавливать свой земельный правопорядок. Ее пределы определены в Конституции Российской Федерации.

Если следовать нормативной концепции, земельное право можно определить как систему юридических норм (и соответственно правовых нормативных актов – законов, указов, постановлений, решений, распоряжений, правил, положений и др.), предназначенных для регулирования земельных отношений. Земельное право – самостоятельное направление правового регулирования, которое сформировалось в связи с выделением интересов по справедливому распределению земель между субъектами права, рациональному использованию и ох-

ране земель в процессе общественного развития в самостоятельную категорию. Своей целью земельное право ставит конструирование такой 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.

#### *Методы регулирования земельных отношений*

1. Метод правового регулирования земельных отношений с учетом природного происхождения земли и ее общечеловеческой значимости.
2. Метод договорного регулирования земельных отношений.
3. Метод обязательности государственного контроля и надзора за охраной и рациональным использованием земель.

#### *Система земельного права*

Под системой земельного права понимается совокупность правовых институтов, каждый из которых состоит из группы юридических норм, регулирующих однородные земельные отношения, обладающие известным единством.

По распространенному правилу в теории права институты земельного права объединяются в общую и особенную части.

Институты общей части содержат нормы, имеющие общее для всей отрасли значение.

Критерием выделения институтов особенной части признается принадлежность земельного участка к той или иной категории земель.

Институты, содержащие отправные, общие положения, принципы, действие которых распространяется на все либо большинство регулируемых земельным правом отношений, составляют в своей совокупности общую часть земельного права.

Особенная часть земельного права имеет конкретизирующую функцию. В ней группируются правовые институты, определяющие правовой режим отдельных категорий земель.

Многие специалисты различают также специальную часть учебного курса земельного права, которая включает порядок рассмотрения разрешения земельных споров и законодательно предписанные виды юридической ответственности за нарушение сложившегося земельного порядка в Российской Федерации и правила их применения.

Структура отражает вертикальное построение права. Каждая отрасль (подотрасль) права, будучи элементом в системе национального права, обладает внутренней структурой. Земельному праву присуща сложная внутренняя структура. 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. 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.

### **3. Принципы земельного права**

1. Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека.
2. Приоритет охраны земли, как важнейшего компонента окружающей среды.
3. Приоритет охраны жизни и здоровья человека.
4. Участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю.
5. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.
6. Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.
7. Платность использования земли.
8. Деление земель по целевому назначению на категории.
9. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.
10. Дифференцированный подход к установлению правового режима земель.
11. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан.
12. Принцип разграничения действия норм гражданского и норм земельного законодательства при регулировании земельных отношений.

#### **4. Разграничение норм земельного, гражданского и административного права**

Предметом гражданского права являются имущественные и личные неимущественные отношения, а предметом административного права – управленческие отношения. Предметом же земельного права являются земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений. Названные три вида общественных отношений нельзя отождествлять, хотя не следует и не замечать их известной близости. Особенность предмета земельного права состоит в том, что, с одной стороны, земля – имущество, отношения по использованию которого в определенной части могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений применяется метод административного права с его властными предписаниями о порядке предоставления земельных участков, об особом режиме их использования и т. д.

#### **5. Соотношение земельного права с водным, лесным, горным правом и правовой охраной природы**

Связь земельного права, регулирующего отношения по поводу использования земли, с водным, лесным, горным правом обусловлена тем, что Земля – важнейшая часть всей биосферы, вместилище всех других связанных с нею природных объектов: лесов, вод, животного и растительного мира, полезных ископаемых и иных ценностей недр земли. Без использования земли практически невозможно использование других природных ресурсов. При этом бесхозяйственность по отношению к земле немедленно или в последующем будет наносить вред всей окружающей природной среде, приводить не только к разрушению почвы, их эрозии, засолению, заболачиванию, химическому загрязнению, но и сопровождаться ухудшением условий использования других природных ресурсов.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
4. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и особенности земельных отношений как предмета земельного права.
2. Предмет земельного права.
3. Понятие, принципы и методы земельного права.
4. Система земельного права. соотношение земельного права со смежными отраслями права (экологическим, гражданским, административным и др.)

**ТЕМА № 2. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА РОССИИ**

***Учебные вопросы:***

1. Земельный строй дореволюционной России.
2. Земельное законодательство советского периода.
3. Социально-экономические предпосылки земельной реформы, начатой в 1990 году, и правовая основа ее проведения.

**1. Земельный строй дореволюционной России**

Формирование крепостного права уходит во времена становления Киевской Руси. В то время подлежали усиленной охране все частные землевладения. На это указывает текст статьи 34 «Русской Правды» (Краткая редакция). В ней был установлен высокий штраф за порчу межевого знака, чем подчеркивалась забота древнерусского государства об обеспечении устойчивости земельного правопорядка.

В 1565 г. Иван Грозный разделил земли государства на земские (обычные) и опричные (особые), включив в последние земли оппозиционной княжеско-боярской аристократии.

В 1580 г. церковным Собором было принято решение, запрещавшее митрополитам, архиереям и монастырям покупать вотчины у служилых людей, принимать земли в заклад и на помин души, увеличивать каким-либо другим способом свои земельные владения

Во второй половине XVI в. проведена повсеместная опись вотчинных земель, информация о которых была занесена в писцовые книги, что способствовало упорядочению финансовой и налоговой систем и служилых обязанностей феодалов. В дальнейшем государство провело повсеместное описание земель с подразделением их на окладные единицы («сохи»). Полученная информация и документация способствовали созданию системы крепостного права.

В общегосударственном масштабе крепостное право оформилось Судебником 1497 г. и последующими указами о заповедных и урочных летах 1591 г. Полное прикрепление крестьянина к земле и подчинение его административной и судебной власти феодала окончательно оформились Соборным уложением 1649 г.

Земельная реформа 1861 г. была осуществлена на принципах, сформулированных при императоре Александре II. Ими стали:

- а) собственность на землю сохраняется за прежними владельцами-помещиками;
- б) крестьяне получают усадьбную оседлость и наделы на условиях по следующему выкупа или отработки;
- в) крестьяне выступают как социальный субъект земельно-правовых отношений только в составе общины;
- г) всемерно должен быть обеспечен фискальный и казенный интерес при реорганизации земельных отношений.

Первая земельная реформа в России не принесла экономического процветания крестьянам, получившим за выкупные платежи от 2,5 до 5,7 десятин среднедушевой наделной земли. Они не соответствовали трудовым силам и потребностям земледельческого населения.

Последовавшая в начале XX в. вторая реформа в сельском хозяйстве и землепользовании России стала именоваться по имени премьер-министра того времени П.А Столыпина. Эта реформа, не затрагивая существенно правового статуса помещичьих земель, имела своей целью внести коренные изменения в правовое положение личности и землеводства крестьянства. Так, Указом от 8 ноября 1905 года были отменены выкупные платежи за наделные земли, отведенные крестья-

нам в ходе реформы 1861 г. В основе последующих указов от 4 марта и от 15 ноября 1906 г. и Закона от 14 июня 1910 г. лежала концепция замены общинного крестьянского землевладения и землепользования частной (подворной).

В период столыпинской реформы окончательно сложился земельный правовой порядок Российской империи, который затем существовал до 1917 г. По правовому режиму земельной фонд России того периода включал:

1. Государственные земли.
2. Монастырские земли.
3. Майоратские земли.
4. Частновладельческие земли.
5. Посессионные земли.
6. Общественные земли.

## **2. Земельное законодательство советского периода**

Первым законодательным актом советского государства стал декрет Всероссийского съезда советов от 26 октября (7 ноября) 1917 г. «О земле».

Декрет «О земле» действовал в течение шести лет, но его положения легли в дальнейшем в основу советского земельного законодательства. Так, были приняты Декрет СНК от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью», Декрет ВЦИК от 27 мая 1918 г. «О лесах», Декрет СНК РСФСР от 30 апреля 1920 г. «О недрах земли».

С 1922 г. началась кодификация земельного законодательства, преследовавшая цель: «создать стройный, доступный пониманию каждого земледельца свод законов о земле». Кодификация завершилась созданием Земельного кодекса РСФСР 1922 г. В его основных положениях подтверждалось, что вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы ведении она ни состояла, составляет собственность рабоче-крестьянского государства и образует единый государственный земельный фонд.

Первым общесоюзным законом, определившим правовой режим всех категорий земель, стали Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные ЦИК СССР 15 декабря 1928 г.

Последующие реформы 1953 г., 1965 г., принятие Продовольственной программы 1982 г. и внедрение методов внутрихозяйственного, арендного и семейного подрядов на селе не дало ожидаемого результата.

Нужны были более радикальные изменения в правилах пользования и владения землями в Российской Федерации. И они были проведены в последнем десятилетии ушедшего столетия.

### **3. Социально-экономические предпосылки земельной реформы, начатой в 1990 году, и правовая основа ее проведения**

В сфере земельных отношений все настойчивее возникала необходимость следующих преобразований:

- придание земле легальной денежной оценки, переход к арендным отношениям сельскохозяйственных предприятий при передаче земли в долевую собственность крестьян;
- легализация Других форм частной собственности на землю;
- расширение полномочий местных органов власти в части планирования использования земли и распоряжения ею;
- разграничение федеральных государственных земель и земель субъектов РФ, а также местного самоуправления;
- обеспечение реальной информированности общественности о положении дел в земельном хозяйстве страны и выработка процедуры ее участия в решении спорных вопросов относительно использования земли;
- усиление значения экологических критериев, ограничивающих бесконтрольное создание вредных производств и применение опасных технологий;
- повышение эффективности государственного земельного кадастра мониторинга и контроля за правильным использованием, охраной и улучшением земель.

Мероприятия земельной реформы нашли отражение в специальных федеральных законах России. Первый Закон «О земельной реформе» был принят Верховным Советом РСФСР 23 ноября 1990 года (в ред. 27 декабря).

Положения Закона «О земельной реформе» 1990 года были закреплены в Земельном кодексе РСФСР, принятом Верховным Советом РСФСР 25 апреля 1991 года. Более подробно, чем в Кодексе, вопросы реформирования земельных отношений на селе решались в Законе РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве 1990 года, Указах Президента РФ и Постановлениях Правительства РФ о порядке реор-

ганизации колхозов и совхозов, приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий и в других нормативно-правовых актах этого периода земельной реформы.

С 1990 г. вышло множество Указов Президента Российской Федерации и правительственных правовых актов, направленных на конкретизацию законодательных предписаний о направлениях, порядке и правилах осуществления земельной реформы и перераспределения земель между собственниками и пользователями земельными участками. Особое место среди законодательных предписаний в реализации земельной реформы стали занимать нормы Гражданского кодекса РФ. Они способствовали формированию земельного рынка и реализации сделок о перераспределении земельных участков между собственниками и землепользователями, гражданами и юридическими лицами.

Разработана и утверждена Правительством РФ 26 июня 1999 г. «Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы»

30 октября 2001 года опубликован и вступил в юридическую силу Земельный кодекс Российской Федерации.

***Основная литература:***

1. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
2. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.
3. История государства и права России. Исаев Н.Г., Москва, 2002 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Общая характеристика земельно-правового режима России до 1917 года.
2. Правовое регулирование общественных земельных отношений по советскому земельному праву.
3. Регулирование земельных общественных отношений в период проведения земельной реформы.

### **ТЕМА № 3. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

#### ***Учебные вопросы:***

1. Понятие и классификация источников земельного права.
2. Конституционные основы правового регулирования земельных отношений.
3. Федеральное земельное законодательство.

#### **1. Понятие и классификация источников земельного права**

Источники права представляют собой форму закрепления общеобязательных правовых норм. Первичным элементом законодательства является нормативный правовой акт, который представляет собой документ, объединяющий совокупность предметно связанных между собой норм. К ним относятся Конституция РФ, законы, кодексы, президентские указы, постановления правительства, ведомственные акты, конституции, уставы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, нормативные постановления и решения местных органов самоуправления.

Во-первых, для понимания структуры законодательства необходимо учитывать ранжирование нормативных актов по двум пересекающимся линиям. По одной – законодательство, делится на отрасли по критерию предмета правового регулирования: конституционное, гражданское, административное, трудовое, жилищное и т.д. Здесь же выделяется и земельное законодательство. По другой – законодательство делится на уровни, т.е. имеется законодательство федеральное, субъектов Федерации и нормативные акты местных властей. Состав отраслей законодательства на каждом уровне частично определен Конституцией РФ, которая в ст. 71 и 72 устанавливает соответственно исчерпывающий перечень предметов ведения РФ и совместного ведения РФ и субъектов РФ. Одновременно в соответствии с ч. 4 ст. 76 Конституции РФ вне пределов исключительного ведения РФ и совместного ведения РФ и субъектов РФ субъекты РФ имеют право развивать собственное законодательство, которое может формировать дополнительные отрасли. В соответствии с Конституцией РФ земельное законодательство относится к совместному ведению, что означает право государственных органов Федерации и субъектов РФ принимать нормативные правовые акты по земельным вопросам. Проекты федераль-

ных законов по предметам совместного ведения также в соответствии с Регламентом Государственной Думы РФ проходят процедуру согласования с субъектами РФ.

Во-вторых, распространена классификация нормативных актов по юридической силе. На законы и подзаконные акты.

Таким образом, основную группу источников земельного права образует законодательство, представленное нормативными правовыми актами, принятыми на всех уровнях государственной власти, а также местными органами самоуправления, регулирующими земельные отношения.

Несмотря на такую кажущуюся ясность, выявление источников земельного права остается довольно сложной задачей. Это в первую очередь связано с определением соотношения системы права и системы законодательства.

Источниками земельного права являются как земельное законодательство, объединяющее нормативные правовые акты, регулирующие отношения по использованию и охране земель (ст. 3 ЗК), так и нормативные правовые акты, образующие другие отрасли законодательства, но регулирующие в отдельных своих положениях земельные отношения наряду с другими общественными отношениями.

Соответственно в части положений, регулирующих общественные отношения, объектом которых выступает земля, земельные участки, их части, земельные доли или права на землю, они также являются источниками земельного права, но остаются в системе своих самостоятельных отраслей законодательства.

Вторую группу источников земельного права образуют нормативные договоры и соглашения, заключаемые в соответствии с Конституцией РФ и Федеральным законом от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

## **2. Конституционные основы правового регулирования земельных отношений**

Конституция РФ выступает в качестве основополагающего источника практически всех отраслей права. Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей

территории страны. Кроме федеральной, в пределах соответствующих юрисдикций действуют 21 конституция республик. Предусматривается принятие уставов другими субъектами РФ.

Конституция РФ содержит ряд статей, как прямо, так и косвенно регулирующих земельные отношения. Заметное место в Конституции занимают вопросы собственности на землю (ст. 8, 9 и 36).

В ст.ст. 71 и 72 Конституции РФ определены соответственно сферы ведения РФ и совместного ведения РФ и субъектов РФ. Преимущественно регулирование земельных отношений относится к области совместного ведения, а за РФ остается право управления федеральной собственностью, в том числе земельной, принятие гражданского законодательства.

### **3. Федеральное земельное законодательство**

Федеральное земельное законодательство в широком смысле слова образуют законы и подзаконные нормативные правовые акты, принятые на федеральном уровне. К федеральному земельному законодательству относятся также указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения.

Федеральное земельное законодательство развивается достаточно интенсивно, отражая и закрепляя политику государства по реформированию земельных отношений.

Земельный кодекс РФ является комплексным кодифицированным федеральным законом, регулирующим значительное разнообразие земельных отношений. Он определяет порядок предоставления и изъятия земельных участков, использования земель гражданами и организациями для строительства, ведения фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, использования земель, предоставленных в качестве служебных земельных наделов. Здесь содержатся основополагающие нормы, устанавливающие правовой режим различных категорий земель, регулирующие вопросы платы за землепользование, юридической ответственности за земельные правонарушения.

Финансовые аспекты земельных отношений развиты в Законе «О плате за землю» 1991 г., пережившем многочисленные изменения. Закон детально определяет порядок исчисления и взимания платежей за использование земель различного целевого назначения, а также распределения полученных средств. Особенностью Закона является то, что

он не охватывает все виды земельных плат. Вопросы налогообложения продажи земельных участков, взимания платы за перерегистрацию земельных участков и некоторые другие регулируются отдельно.

Порядок ведения государственного учета земельных участков установлен в Федеральном законе «О государственном земельном кадастре».

Вопросам охраны земель посвящены Федеральные законы от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» и от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

Значительное число земельных норм содержится в федеральных законах, регулирующих наряду с земельными также иные разновидности общественных отношений. Первое место среди данной группы законов по объему и значимости правовых норм принадлежит Гражданскому кодексу РФ. Фактически все его статьи, где речь идет о недвижимом имуществе, распространяются на соответствующие земельные отношения.

Основные процессуальные требования, предъявляемые к юридическому оформлению права собственности на землю, а также вопросы организации государственного управления в данной области содержатся в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### ***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
5. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

#### ***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и виды источников земельного права.
2. Закон как источник земельного права; соотношение федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации.
3. Подзаконные акты исполнительных органов государственной власти как источники земельного права.
4. Нормативные правовые акты субъектов российской Федерации как источники земельного права.

**ТЕМА №4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ**

***Учебные вопросы:***

1. Понятие земельных правоотношений. Содержание. Виды.
2. Субъекты земельных правоотношений, объекты земельных правоотношений.
3. Основания возникновения, изменения, прекращения земельных правоотношений.

**1. Понятие земельных правоотношений. Содержание. Виды**

По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают земельные правоотношения.

Под земельными правоотношениями понимаются урегулированные нормами земельного права общественные отношения, участники которых являются потенциальными или фактическими носителями субъективных прав и обязанностей. Иными словами, это отношения, которые возникают, осуществляются, изменяются или прекращаются в соответствии с предписаниями норм земельного права.

Права и обязанности участников и субъектов земельных правоотношений, предусмотренные нормами земельного права, составляют содержание земельных правоотношений.

Земельные правоотношения можно классифицировать на правоотношения

- собственности на землю;
- землепользования;
- государственного земельного управления;

- правоотношения в области охраны земель;
- правоотношения юридической ответственности.

## **2. Субъекты земельных правоотношений**

Различают два аспекта понятия субъектов земельных правоотношений. В первом случае о субъекте говорится как о возможном по закону участнике земельных правоотношений; во втором случае – как о реальном носителе субъективных прав и обязанностей.

Субъекты земельных правоотношений могут приобретать специальные наименования. Так, субъектами правоотношений собственности являются собственники земли, пожизненного наследуемого владения – владельцы, пользования – землепользователи, аренды – арендаторы и арендодатели.

Все субъекты земельных правоотношений делятся на две группы: физические и юридические лица. Особым участником земельных правоотношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования. Не во всех случаях физические и юридические лица в полном составе могут выступать участниками тех или иных видов земельных правоотношений. В силу различных причин возникает необходимость ограничения круга субъектов.

Субъекты земельных правоотношений как потенциальные носители прав и обязанностей должны обладать свойством, которое обей теорией государства и права определяется как правоспособность, то есть способность лица (физического и юридического) иметь права и нести обязанности.

Кроме того, при рассмотрении данного вопроса возникает понятие дееспособности потенциального субъекта, или способности лица своими действиями приобретать права, создавать для себя обязанности, а также нести ответственность за совершенные правонарушения.

В земельном праве можно говорить о сложной структуре понятия «объект земельных правоотношений».

Во-первых, принято говорить о совокупном объекте земельных отношений. Таким объектом является земля.

В земельном законодательстве юридическое понятие земли раскрывается при помощи квалификации земель на категории по признаку целевого назначения. Такая квалификация дана в Земельном кодексе РФ в разделах, устанавливающих правовой режим различных категорий земель.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ все земли РФ делятся на семь категорий и включают:

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

Во-вторых, объектом реальных земельных правоотношений выступают земельный участок, доля в праве общей собственности на земельный участок либо часть земельного участка.

Земельный участок – это юридически и физически индивидуально обособленная часть земель, на который распространяются права и обязанности конкретных субъектов.

Земельный участок (ст. 6 ЗК РФ) – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

В-третьих, земля юридически является также недвижимым имуществом. При совершении действий с землей как недвижимым имуществом, объектом отношений выступают уже не сам земельный участок либо доля в праве общей собственности из земель с\х назначения, а юридические права на них.

### **3. Основания возникновения, изменения, прекращения земельных правоотношений**

Возникновению, изменению и прекращению земельных правоотношений предшествуют юридические факты – события или действия (бездействия), с которыми право связывает определенные юридичес-

кие последствия. Эти юридические факты называются основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений. Общим основанием возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются наличие правовой нормы и действия граждан, совершаемые по собственному волевому изъяснению в соответствии с данной нормой. В большинстве случаев, возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений требует соблюдения дополнительных условий. Одним из которых является необходимость получения заинтересованными субъектами специальных документов, издаваемых госорганами и, по сути, удостоверяющими право на совершение определенного рода действий, связанных с землями.

Земельным законодательством предусматриваются и условия, при которых происходит изменение земельных правоотношений, основанием для этого являются решения соответствующих государственных органов.

Земельные правоотношения прекращаются при наличии различных случаев и условий, предусмотренных законодательством.

В обобщенном виде в число оснований прекращения прав на земельные участки входят добровольный отказ от земельного участка, отчуждение собственником своего земельного участка, использование земли не по целевому назначению, истечение срока пользования, ликвидация юридического лица, смерть гражданина-землепользователя, нерациональное использование земель, использование земель способами, приводящими к ухудшению их состояния, неуплата земельного налога, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, изъятие земельных участков из земель с\х назначения в государственную или муниципальную собственность в порядке обязательного отчуждения, прекращение трудовых отношений, когда субъектом является служебный земельный надел и некоторые другие.

***Основная литература:***

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
3. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие земельных правоотношений, содержание и виды.
2. Субъекты и объекты земельных правоотношений.
3. Основания изменения и прекращения земельных правоотношений.

**ТЕМА № 5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ**

***Учебные вопросы:***

1. Современная земельная реформа.
2. Право собственности на землю. Формы, виды, содержание.
3. Право государственной собственности на землю.
4. Право муниципальной собственности на землю.
5. Право частной собственности на землю. Общая собственность.

**1. Современная земельная реформа**

С образованием России как независимого государства новой демократической властью разрабатывается и претворяется в жизнь радикальная экономическая реформа. Ее основу составляет идея крупномасштабной денационализации государственной собственности, означающая передачу принадлежащих государству объектов в собственность граждан и негосударственных организаций.

Важнейшей частью экономических преобразований стала земельная реформа, воплотившая идею приватизации земель, отказа от исключительной государственной собственности и перехода к множеству форм собственности. В первую очередь земельная реформа коснулась аграрного сектора и сельскохозяйственных земель.

Правовую основу земельной реформы составил блок законов и подзаконных актов, призванных придать законный характер принимаемым реформам. Принятые в начале 90-х гг. законы «О земельной реформе», «О собственности в РСФСР», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и Земельный кодекс РСФСР образовали первоначальный правовой фундамент земельной реформы. Важную роль

для формирования приватизации земель сыграли указы Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» (1991), «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (1993), «О реализации конституционных прав граждан на землю» (1996).

Мероприятия на краткосрочную перспективу по дальнейшему реформированию земельных отношений определены в Федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в РФ на 1999-2002 годы», утвержденной постановлением Правительства РФ от 26 июня 1999 г. № 694. В соответствии с Постановлением Россия прошла лишь первый этап земельных преобразований, связанный с принципиальными, глубинными изменениями в формах собственности на землю. Целью следующего этапа провозглашено повышение эффективности использования земли, создание условий для увеличения инвестиционного и производительного потенциала земли, превращение ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста.

## **2. Право собственности на землю. Формы, виды, содержание**

Институт права собственности приобретает особое значение как в теории, так и в практике земельного права. Важным моментом в развитии данного института стало юридическое признание земли, собственно как и других природных объектов, недвижимым имуществом. В результате земля была включена в категорию объектов гражданских правоотношений. Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования, распоряжения (ст. 209 ГК). Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. Право владения означает право собственника обладать земельным участком, т.е. 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 извлекать пользу из земельного участка для удовлетворения различных собственных материальных и нематериальных потребностей. Право распоряжения, или право определять юридическую судьбу земельного участка, включает право отчуждать земельный участок путем совершения сделок купли-продажи, мены, дарения, право передавать земельный участок в пользование, в

некоторых случаях в доверительное управление, передавать по наследству, а также право залога. Новеллой земельного законодательства служит появление обязанности произвести отчуждение земельного участка либо доли в праве общей собственности, т.е. совершить обязательную земельно-правовую сделку. Условия такого отчуждения установлены ст. 5 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Полного, законченного перечня форм собственности на землю не существует. В регулировании этого вопроса используется гибкий подход, в соответствии с которым, допускается установление любых форм собственности. Не существует ни обязательного минимума, ни обязательного максимума. Статья 9 Конституции РФ предусматривает: «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Используемое сослагательное наклонение в формулировке статьи, а также допустимость иных форм собственности, как представляется, придают ст. 9 Конституции широкий смысл, позволяющий решать вопрос о формах собственности, не будучи связанными жесткими временными, территориальными и иными критериями.

На практике представлены все три перечисленные в Конституции РФ формы собственности на землю:

- государственная;
- муниципальная;
- частная.

Степень правовой разработанности каждой различается, что свидетельствует о том, что институт права собственности на землю находится на стадии формирования и не достиг своего полного развития.

### **3. Право государственной собственности на землю**

Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству. Государство как субъект права государственной собственности представлено не одним ведомством, а целым рядом различных органов государственной власти, между которыми распределяются правомочия собственности.

Учитывая федеративное устройство России и существование двух уровней государственной власти, предусматривается, что право государственной собственности существует в виде:

- федеральной собственности;
- собственности субъектов РФ (т.н. субъектной).

Объектом права государственной собственности выступают индивидуально обособленные земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований (ст. 214 ГК).

Статьи 16-18 ЗК РФ указывают на три вида собственности: – государственную, – федеральную собственность на землю, – также собственность субъектов РФ.

На основании этих статей можно считать, что до тех пор, пока государственная собственность не разграничена между РФ, субъектами РФ и муниципальными образованиями, на нее распространяется право государственной (т.е. той самой «общей», но не разграниченной) собственности с особым правовым режимом.

Предусмотрено, что управление федеральной и субъектной собственностью осуществляется соответственно органами государственной власти РФ (ст. 71 Конституции) и субъектов РФ, хотя пока в большинстве случаев принцип раздельного управления не реализуется.

#### **4. Право муниципальной собственности на землю**

Право муниципальной собственности на землю – правомочия владения, пользования, распоряжения земельными участками, принадлежащие муниципальному образованию. На территории РФ примерно 14,5 тыс. муниципальных образований. От имени муниципального образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 125, 215 ГК). В этом качестве органы местного самоуправления земельные участки во временное и постоянное владение и пользование (бессрочное) физическим и юридическим лицам, аренду, собственность физических и юридических лиц и совершать иные сделки.

Объектами права муниципальной собственности являются земельные участки, переданные РФ или субъектами РФ в муниципальную собственность, либо на основании законов РФ и субъектов РФ, при разграничении государственной собственности на землю. Кроме это-

го, муниципальная собственность возникает в порядке изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд, изъятия в муниципальную собственность, конфискации земельного участка у граждан и организаций, либо в порядке признания недвижимой вещи бесхозной (ст. 53 ЗК, ст. 225 ГК).

В муниципальной собственности могут находиться земельные участки, расположенные как на территории, т.е. в границах, муниципальных образований, так и за их пределами.

Территорию муниципального образования составляют:

- земли городских;
- сельских поселений;
- прилегающие к ним земли общего пользования;
- рекреационные зоны;
- земли, необходимые для развития поселений;
- и другие земли в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения.

Порядок установления и изменения границ муниципальных образований определяется законами соответствующих субъектов РФ. Особый порядок формирования муниципальной собственности установлен для городов федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга.

Основное назначение муниципальных земель – обеспечение проживания, работы и отдыха населения.

## **5. Право частной собственности на землю. Общая собственность**

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим или юридическим лицам, которые выступают субъектами права частной собственности на землю..

Соответственно по субъектам право частной собственности делится на два вида:

- право частной собственности физических лиц;
- право частной собственности юридических лиц.

Объектами права частной собственности выступают земельные участки лишь некоторых категорий земель. Наиболее либерален в этом смысле правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, приобретение права частной собственности на которые, фактически не

ограничивается. Любые земли сельскохозяйственного назначения могут быть приобретены в частную собственность в пределах установленных предельных размеров. В отличие от этого, право частной собственности не может быть установлено на земли лесного фонда, земли, занятые объектами обороны, земли общего пользования в поселениях и некоторые другие (ст. 27 ЗК РФ).

Правомочия владения, пользования, распоряжения могут быть ограничены государством. На лиц, имеющих земельные участки на праве частной собственности, возлагается ряд обязанностей. Они должны своевременно платить земельный налог, осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать требования градостроительных регламентов, своевременно приступать к использованию земельного участка, эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением и др. (ст. 40, 42 ЗК РФ).

Право частной собственности возникает в результате различного рода сделок – купли-продажи земельных участков, приватизации, мены, дарения, наследования, ипотеки, приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (приватизации). Право частной собственности удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права частной собственности, выдаваемым учреждениями юстиции. Право частной собственности возникает с момента такой регистрации.

Право общей собственности на земельные участки означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения конкретным земельным участком двум и более индивидуально определенным физическим и юридическим лицам, которые выступают сособственниками.

Общая собственность существует в виде долевой или совместной. В первом случае каждому сособственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом (свидетельством о регистрации права собственности) его доля. Во втором случае доля каждого не определяется (ст. 244 ГК).

Объектами права общей собственности выступают земельные участки, образуемые путем добровольного объединения гражданами или юридическими лицами принадлежащих им на праве частной собственности земельных участков (долей).

***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
5. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и особенности права собственности на землю.
2. Субъекты и объекты права собственности на землю.
3. Содержание права собственности на землю.
4. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю.

**ТЕМА №6. ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЗЕМЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

***Учебные вопросы:***

1. Общая характеристика, система и структура государственного земельного управления.
2. Система органов государственного земельного управления.
3. Функции государственного земельного управления

**1. Общая характеристика, система и структура государственного земельного управления**

Государственное земельное управление – часть управленческой деятельности государства в целом, это организующая исполнительно-распорядительная деятельность компетентных государственных органов по практическому осуществлению целей и задач, стоящих перед государством и выраженных в законодательстве. Одновременно, специфика земельных правоотношений придает государственному управлению в данной области особые черты, отражающиеся на содержании функций государственного земельного управления, системе и структуре государственных органов. Субъектом отношений

государственного земельного управления, с одной стороны выступает государство, представляемое соответствующими государственными органами либо иными органами и организациями, которым переданы государственные полномочия. С другой стороны субъектом выступают граждане, государственные и негосударственные организации. Отношения между государственными органами с одной стороны и физическими или юридическими лицами с другой, урегулированные нормами права, именуются управленческими.

## **2. Система органов государственного земельного управления**

Систему органов государственного земельного управления образуют органы государственной исполнительной власти, объектом управленческой деятельности которых выступают земельные правоотношения, включая вопросы собственности на земли, предоставление государственных земель, учет и контроль за землепользованием. Иными словами – система высших органов исполнительной власти в РФ, министерств и ведомств, в компетенцию которых входит обеспечение исполнения земельного законодательства. Могут входить также органы местного самоуправления в той степени, в которой им переданы полномочия государственного земельного управления.

Исходя из смысла Конституции РФ, государственное земельное управление входит в совместное ведение РФ и её субъектов.

Государственное земельное управление на федеральном уровне представляет собой деятельность федеральных органов исполнительной власти по обеспечению исполнения федеральных законов, регулирующих земельные отношения.

На субъектном уровне распространяется на земли, находящиеся в пределах субъекта, а также на земли, приобретенные на территории др. субъектов.

На третьем, низовом уровне вертикали государственного земельного управления находится местное самоуправление. Занимает оно это место только в том случае, когда соответствующие полномочия и функции государственного земельного управления им переданы.

Управленческие полномочия местных органов самоуправления распространяются на земельные участки в пределах муниципальных образований, а также на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности за пределами границ муниципальных образований.

### **3. Функции государственного земельного управления**

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

а – Нормативно-правовое регулирование;

б – предоставление и прекращение прав на земельные участки;

в – землеустройство;

г – территориальное планирование и зонирование;

д – учет земель и ведение земельного кадастра;

е – регистрация прав на земельные участки;

ж – контроль за использованием и охраной земель, включая мониторинг.

#### ***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Указ Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти».
4. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
5. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

#### ***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

#### ***Контрольные вопросы:***

1. Общая характеристика и система государственного земельного управления.
2. Структура государственного земельного управления.
3. Система органов государственного земельного управления и их функции.
4. Земельное управление на местном уровне.

## **ТЕМА № 7. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

### *Учебные вопросы:*

1. Понятие землеустройства и порядок осуществления землеустроительных мероприятий.
2. Понятие и назначение государственного земельного кадастра.
3. Содержание земельного кадастра.
4. Порядок ведения государственного земельного кадастра.
5. Доступ к сведениям государственного земельного кадастра.

### **1. Понятие землеустройства и порядок осуществления землеустроительных мероприятий**

Рациональное использование земель предполагает обеспечение такого использования, при котором учитываются географические, природно-климатические, ландшафтные и почвенные характеристики земель, потребности в создании комфортных и безопасных условий для проживания и жизнедеятельности населения в сочетании с интересами экономически эффективного землепользования, сохранения целостности земельных участков и предупреждение их дробления, охраны земель и других природных объектов, предупреждения опасных негативных изменений в их состоянии. Одним из средств обеспечения рационального землепользования являются мероприятия по землеустройству территории.

Значение землеустройства в условиях современной реформы возрастает, учитывая происходящий интенсивный процесс распределения и перераспределения земель. Реорганизация колхозов и совхозов, появление на их территории множества новых землевладений и землепользования, выделение в пределах этих земель водоохранных зон, защитных и охранных зон требует надлежащего упорядочения границ земельных участков в процессе землеустройства.

Землеустройство представляет собой последовательность взаимосвязанных картографических, инженерно-технических, инвентаризационных работ по изучению состояния земель, а также по организации территории, включая установление границ объектов землеустройства на местности, выполняемых в соответствии с установленной процеду-

рой и нацеленных на обеспечение рационального землепользования, охраны земель, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов.

Землеустройство включает:

- проведение кадастровых съемок;
- аэросъемочных;
- топографо-геодезических;
- почвенных;
- геоботанических и других обследований и измерений;
- межевание границ;
- разработку предложений о рациональном использовании земель.

Землеустройство делится на:

- территориальное и
- внутрихозяйственное.

Территориальное землеустройство направлено на изучение со стояния земель, организацию их рационального использования, определение административно-территориальных границ и границ земельных участков, межевание объектов землеустройства.

Внутрихозяйственное землеустройство нацелено на организацию рационального землепользования в пределах уже выделенных земельных участков для сельскохозяйственного производства, а также на организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

Землеустройство проводится по решению органов государственной власти РФ, субъектов РФ или местного самоуправления соответственно применительно к землям, находящимся в федеральной собственности, собственности соответствующих субъектов РФ или муниципальной собственности, либо в соответствии с судебным решением.

Для соответствующего земельного участка, иного объекта землеустройства готовится землеустроительное дело, которое включает планы, проекты, материалы обследований земельных участков, оценки качества, тематические карты и атласы.

Утвержденная землеустроительная документация служит основанием для отвода земельного участка в натуре с установлением межевых знаков.

## **2. Понятие и назначение государственного земельного кадастра**

Государственный земельный кадастр – систематизированный свод документированных, получаемых в результате государственного кадастрового учета земельных участков сведений о местоположении, кадастровой стоимости земельных участков, целевом назначении и правовом режиме земель РФ, сведений о территориальных зонах, о размерах земельных участков и наличии рас положенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Цели ведения государственного земельного кадастра заключаются в информационном обеспечении государственного и муниципального управления земельными ресурсами, государственного контроля за использованием и охраной земель, мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов, установления обоснованной платы за землю, иной связанной с владением, использованием и распоряжением земельными участками деятельности.

## **3. Содержание земельного кадастра**

Объектом государственного кадастрового учета выступают все земельные участки в пределах территории РФ независимо от их целевого назначения и формы собственности.

По результатам государственного кадастрового учета ведется Единый государственный реестр земель.

Содержание государственного земельного кадастра составляют сведения о землях (земельных участках) в пределах территории РФ, занесенные в соответствующие документы государственного земельного кадастра.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные.

К основным относятся документы, содержащие сведения о земельных участках:

- Единый государственный реестр земель,
- кадастровые дела,

– дежурные кадастровые карты (планы).

Вспомогательные документы включают разнообразную учетную документацию, например – книги учета документов, – книги учета выданных сведений.

Кадастровые номера присваиваются каждому земельному участку, который учитывается как объект имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **4. Порядок ведения государственного земельного кадастра**

Ведение государственного земельного кадастра – постоянная работа, которая заключается в сборе сведений о земельных участках, их документировании в Едином государственном реестре земель, на кадастровых картах, накоплении, обработке, учете и хранении.

#### **5. Доступ к сведениям государственного земельного кадастра**

Сведения государственного земельного кадастра относятся к государственным информационным ресурсам и являются государственной собственностью. Они открыты и общедоступны, за исключением сведений, отнесенных к категории ограниченного доступа.

Сведения государственного земельного кадастра, носящие общедоступный характер, могут быть получены по письменному заявлению заинтересованного лица с указанием объема и характера запрашиваемых сведений.

К государственной тайне отнесена информация об отводе земель для режимных и особо важных объектов. Эти сведения предоставляются по государственным разрешениям, полученным в установленном порядке. Одновременно не подлежат засекречиванию сведения о состоянии экологии и сельского хозяйства.

#### ***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Указ Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти».
4. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.

5. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Землеустройство – понятие и назначение.
2. Порядок осуществления землеустроительных мероприятий.
3. Государственный земельный кадастр – понятие, назначение и содержание.
4. Порядок ведения государственного земельного кадастра и доступ к его сведениям.

**ТЕМА № 8. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ СДЕЛКИ**

***Учебные вопросы:***

1. Понятие земельно-правовой сделки.
2. Купля-продажа права собственности на земельный участок.
3. Приватизация земель.
4. Иные земельно-правовые сделки.
5. Государственная регистрация земельно-правовых сделок.

**1. Понятие земельно-правовой сделки**

Земельно-правовые сделки – действия граждан и юридических лиц по установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей по поводу земли как природного объекта и недвижимого имущества.

Объектами земельно-правовых сделок выступают права граждан и юридических лиц на индивидуально-обособленные земельные участки, находящиеся в их собственности либо принадлежащие им на других титулах. Объектами сделок могут быть также права на земельные участки, закрепленные за государственными или муниципальными органами.

В зависимости от объема передаваемых гражданских прав и обязанностей на земельные участки земельно-правовые сделки можно разделить на две группы:

– сделки, связанные с передачей всех правомочий собственности и отчуждением земельного участка;

– сделки, в результате которых передается часть правомочий собственности.

К первой группе относятся такие виды сделок, как купля-продажа права частной собственности на земельный участок, мена, дарение, различные формы приобретения права частной собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, изъятие путем выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Часть правомочий собственности передается в результате сделок аренды, пользования (временного, постоянного, ограниченного), пожизненного наследуемого владения, ренты, залога, передачи в доверительное управление.

К земельно-правовым сделкам не относятся действия, связанные с принудительным изменением либо прекращением прав на земельные участки. В эту категорию не попадают принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками ввиду ненадлежащего использования земельного участка, изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, используемого с различного рода нарушениями, реквизиция, конфискация и национализация.

## **2. Купля-продажа права собственности на земельный участок**

Это – возмездная сделка, в которой одна сторона передает право собственности на земельный участок другой стороне в обмен на денежную компенсацию.

Порядок купли-продажи распространяется также на право аренды. Продажа или передача права собственности на государственные или муниципальные земли гражданам и юридическим лицам осуществляется в соответствии с особыми правилами, в порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 28 ЗК).

Купля-продажа права частной собственности на земельный участок оформляется договором продажи недвижимости, по общему правилу, не подлежащим нотариальному заверению (ст. 550 ГК). Объектом купли-продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет.

Он составляется между продавцом и покупателем в письменном виде в соответствии с установленной типовой формой.

В договоре, помимо данных об участниках сделки, указываются кадастровый номер земельного участка, его площадь, целевое назначение, местоположение, нормативная цена и стоимость земельного участка, обременения (ограничения).

По особой процедуре продается земля крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных организаций (сельскохозяйственных угодий). Преимущественным правом покупки таких земельных участков пользуются субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, местный орган самоуправления, которые должны быть извещены в письменной форме продавцом (заказным письмом с уведомлением о вручении) о намерении продать земельный участок. Продавец может продать свой земельный участок третьему лицу, только если высший орган исполнительной власти субъекта РФ или местный орган самоуправления не уведомил продавца о намерении приобрести такой участок в течение месяца.

### **3. Приватизация земель**

Приватизация земель – сделка, в результате которой происходят отчуждение государственной или муниципальной собственности и ее передача в частную собственность граждан и юридических лиц. В результате приватизации меняется форма собственности – государственной или муниципальной на частную.

Объектами приватизации могут быть только те земельные участки, которые не изъяты из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК, другими законами и подзаконными актами.

К настоящему моменту сложилось несколько способов приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. В зависимости от условий приватизации и целевого использования приобретаемых земельных участков применяются следующие процедуры:

- приватизация земель в порядке реорганизации колхозов и совхозов;
- приобретение прав на земельные участки гражданами для целей, не связанных со строительством;

- приобретение права собственности на земельные участки, предоставленные гражданам и организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения;
  - приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения;
  - приобретение прав на земельные участки для строительства.
- Приватизация может быть платной и бесплатной.

#### **4. Иные земельно-правовые сделки**

На стадии скорее начального развития находится правовое регулирование сделок мены, дарения и залога земельных участков.

Мена земельных участков является земельно-правовой сделкой, близкой по сути и процедуре к купле-продаже.

Принципиальная разница между земельно-правовыми сделками мены и купли-продажи заключается в том, что в первом случае компенсацией за передаваемое право собственности на получаемый в обмен земельный участок служит право собственности на другой земельный участок.

Объектами сделки мены выступают права собственности на обмениваемые земельные участки (в том числе земельные доли в общей собственности). При совершении сделки мены фактически происходит обмен этими правами между их обладателями.

Применительно к пожизненному наследуемому владению прямо установлено право владельцев лишь передавать земельные участки по наследству. Сделки, связанные с отчуждением земельного участка, не допускаются.

Еще одной разновидностью земельно-правовой сделки, фактически применяемой лишь к праву частной собственности физических и юридических лиц на земельные участки, является сделка дарения. Дарение – действие, в результате совершения которого одна сторона (даритель) передает или обязуется передать безвозмездно другой стороне (одаряемому) право собственности или иное имущественное право на земельный участок.

Залог (ипотека) земельного участка означает действие, когда собственник либо арендатор земельного участка (залогодатель) берет на себя обязательство в надлежащий срок либо при наступлении установлен-

ных событий передать свои права на земельный участок другому лицу (залогодержателю) взамен на предоставляемый им кредит, заем или иное обязательство, в том числе основанное на купле-продаже, аренде, других договорах или причинении вреда. Событиями, служащими основанием возникновения права залогодержателя на земельный участок, является невыплата предоставленного займа либо невыполнение иного обязательства к определенному сторонами времени.

Залог представляет собой одну из форм обременения земельного участка.

Объектом залога могут быть право частной собственности на земельный участок либо земельную долю в общей собственности, а также право аренды. Не могут быть предметом залога земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, пожизненном наследуемом владении либо пользовании. Не допускается залог права частной (общей) собственности либо аренды полевых земельных участков личных подсобных хозяйств.

Внесение земельной доли в уставный (складочный) фонд юридического лица является особой формой сделки, установленной только для собственников земельных долей.

Внесение права собственности или пользования земельной долей допускается только в том случае, если это прямо установлено учредительным договором данной сельскохозяйственной организации. При передаче права собственности на земельную долю сельскохозяйственная организация как юридическое лицо приобретает право собственности, и соответственно собственник пере данной земельной доли его теряет. Право нового собственника организации удостоверяется надлежащим образом зарегистрированным государственным свидетельством.

## **5. Государственная регистрация земельно-правовых сделок**

Действия по совершению земельно-правовых сделок осуществляются под контролем государства. В качестве формы контроля применяется государственная регистрация земельно-правовых сделок, производимая в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договоры о совершении сделок, приложения к договору и иные документы регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Основная литература:*

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
5. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

*Дополнительная литература:*

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

*Контрольные вопросы:*

1. Понятие и виды земельно-правовых сделок.
2. Купля-продажа права собственности на земельный участок как вид земельно-правовой сделки.
3. Приватизация земель как вид земельно-правовых сделок.
4. Договоры мены, дарения и залога как вид земельно-правовых сделок.
5. Государственная регистрация земельно-правовых сделок, понятие и назначение.

**ТЕМА №9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ**

*Учебные вопросы:*

1. Понятие и виды юридической ответственности за земельные правонарушения.
2. Понятие и состав земельного правонарушения.
3. Земельное преступление.
4. Административная ответственность за земельные правонарушения.
5. Возмещение вреда, причиненного правонарушением.

## **1. Понятие и виды юридической ответственности за земельные правонарушения**

Юридическая ответственность за земельные правонарушения регулируется нормами земельного, уголовного, административного, трудового, гражданского права, а также нормами соответствующих процессуальных отраслей.

При этом, в большинстве случаев положения земельного законодательства носят отсылочный характер, адресуя вопросы привлечения к юридической ответственности к специальному законодательству – Уголовному и Гражданскому кодексам, КОАП.

Юридическая ответственность – это государственное принуждение к исполнению требований прав; правоотношение, одна из сторон которого обязана отвечать за свои поступки перед другой стороной – обществом, государством.

Юридическая ответственность наступает при наличии условий, именуемых юридическими и фактическими основаниями:

- наличие нормы, запрещающей поведение или обязывающей предпринять опр. действие;
- факт несоблюдения этой нормы;
- наличие вины правонарушителя;
- наличие причинно-следственной связи.

## **2. Понятие и состав земельного правонарушения**

Земельное правонарушение – общественно опасное, противоправное действие или бездействие, нарушающее земельное законодательство, приводящее к негативным последствиям или создающее угрозу возникновения таких последствий и наказуемое по закону; такие действия или бездействие, предметом посягательства которых является земля.

Объект – закрепленные в законодательстве общественные отношения, возникающие по поводу земли в её юридическом понимании.

Объективную сторону образует противоправное деяние, совершенное в нарушение земельного законодательства.

Субъект земельного правоотношения относятся физические (граждане и должностные лица) и юридические лица.

Субъективная сторона выражается в наличии вины правонарушителя. Умышленная и неосторожная.

Вместе с тем, в случае причинения вреда предприятиями, учреждениями и организациями, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающей среды, ответственность наступает независимо от наличия вины, если причинитель вреда не докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы либо умысла потерпевшего.

Составы материальный (при наличии последствий) и формальный (с момента совершения).

Классификация: уголовные преступления; административные и гражданско-правовые правонарушения, дисциплинарные проступки.

### **3. Земельное преступление**

Земельное преступление – виновно совершаемое, общественно опасное деяние, запрещенное уголовным законодательством под угрозой наказания. Уголовная ответственность за земельные преступления наступает в соответствии с УК РФ.

Субъекты – только физические лица.

Существует 5 составов земельных преступлений. (ст.ст. 167, 168, 170, 179, 254 УК РФ).

### **4. Административная ответственность за земельные правонарушения**

Административная ответственность применяется за совершение противоправных действий, которые по сравнению с уголовными преступлениями отличается меньшей степенью общественной опасности. Главный признак административной ответственности – преимущественно внесудебный порядок назначения и применения санкций.

Существует 20 составов правонарушений.

1 группа, деяния нарушающие право собственности и право пользования земельным участком.

2 группа нарушение порядка государственного управления.

3 группа нарушения требований в области охраны земель.

Субъекты не только физические, но и юридические лица.

## **5. Возмещение вреда, причиненного правонарушением**

Вред, причиненный нарушением норм земельного права – убытки, которые несет государство, физические или юридические лица в результате умышленного или неосторожного нарушения правовых земельных требований, либо в результате неправомерной нормотворческой деятельности государственных органов.

2 способа возмещения вреда – реальное (ст. 76 ЗК) путем восстановления физических и химических характеристик земель, либо в виде возмещения причиненных убытков, включая расходы на восстановление земель (ст. 61 ЗК).

За нарушение отдельных требований земельного законодательства, выражающихся в ненадлежащем использовании предоставленного земельного участка, предусматривается применение такой санкции, как принудительное прекращение права на такой земельный участок.

### ***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Уголовный кодекс Российской Федерации.
4. Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
7. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

### ***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

### ***Контрольные вопросы:***

1. Понятие, состав и виды земельных правонарушений.
2. Понятие и виды юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.
3. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.

4. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.
5. Способы возмещения вреда, причиненного земельным правонарушением.

#### **ТЕМА № 10. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

##### *Учебные вопросы:*

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
2. Общая характеристика правового режима данного вида земель.
3. Правовой режим крестьянских хозяйств.
4. Правовой режим сельскохозяйственных предприятий.
5. Особенности использования сельскохозяйственных угодий.
6. Фонд перераспределения земель.

##### **1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Главная особенность этой категории земель состоит в том, что земля здесь выступает в качестве основного средства производства продуктов питания и кормов для животных, а также сырья для промышленности. Поэтому для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

Субъектами прав на земельные участки с\х назначения могут быть граждане и организации, отвечающие установленным критериям для пользователей этой категории земель.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоема-

ми, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

## **2. Общая характеристика правового режима данного вида земель**

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

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

## **3. Правовой режим крестьянских хозяйств**

Крестьянское хозяйство – форма ведения коммерческого с\х производства, основанного на индивидуальном предпринимательстве.

Право на создание крестьянского хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имеет каждый дееспособный гражданин РФ, достигший 18-летнего возраста, имеющий опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедший специальную подготовку. В случае наличия нескольких претендентов преимущественное право на получение земельного участка имеют граждане, проживающие в данной местности.

Гражданам земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены для создания крестьянского (фермерского) хозяйства. В этом случае гражданин приобретает правовой статус индивидуального предпринимателя и использует предоставленный земельный участок для ведения товарного сельскохозяйственного производства.

Личное подсобное хозяйство – это своеобразная форма производства сельскохозяйственной продукции, имеющая характер личного потребления.

Правовой режим земель, которые используются для ведения садоводства и огородничества, регулируется главным образом Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Содержание и особенности правового режима этих земель определены той целью, для которой они используются.

Существует две основные правовые формы ведения садоводства и огородничества: коллективная и индивидуальная. В рамках коллективной формы осуществления такой деятельности граждане могут создавать садоводческие, огороднические некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические некоммерческие партнерства. В то же время законодательство допускает возможность вести садоводство или огородничество в индивидуальном порядке.

#### **4. Правовой режим сельскохозяйственных предприятий**

Использование земель сельскохозяйственного назначения могут осуществлять юридические лица, в т.ч. и те организации, для которых такое производство не является основным: предприятия промышленности, религиозные организации (например, монастыри) для устройства подсобных сельских хозяйств.

Но основную массу сельскохозяйственных земель занимают организации, непосредственно ведущие аграрное производство, правовой статус которых различен. Их большинство в настоящее время составляют сельскохозяйственные коммерческие организации.

Сельскохозяйственные коммерческие организации могут функционировать в тех формах, которые предусмотрены действующим гражданским законодательством. Согласно ГК различают хозяйственные общества, товарищества и кооперативы.

## **5. Особенности использования сельскохозяйственных угодий**

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

Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

## **6. Фонд перераспределения земель**

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель, который формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

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

При этом, сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 26 июня 2002 г.
4. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
5. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
2. Общая характеристика правового режима данного вида земель.
3. Правовой режим крестьянских (фермерских хозяйств).
4. Правовой режим сельскохозяйственных организаций.
5. Порядок предоставления земли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

**ТЕМА № 11. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ**

***Учебные вопросы:***

1. Понятие и состав земель поселений.
2. Общая характеристика правового режима земель поселений.
3. Пригородные зоны.

**1. Понятие и состав земель поселений**

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

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны

Выделяются два связанных признака, по которым земли могут быть отнесены к данной категории:

1) использование (или предназначение) земель для застройки и развития городских и сельских поселений;

2) отделение этих земель чертой поселения от земель других категорий.

Земли поселений являются единственной категорией земель в Российской Федерации, границы которой можно четко определить на основании закона

Вся территория поселения подлежит разделению только на территориальные зоны. Правила землепользования и застройки – нормативные правовые акты, которые устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на территориях поселений и разрабатываются, утверждаются и реализуются органами местного самоуправления. Исключение из этого правила составляют лишь города федерального значения Москва и Санкт-Петербург, для которых данные правила утверждаются законами этих городов – субъектов РФ.

Генеральный план градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений

Состав земель поселений и зонирование территорий

В состав земель поселений 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.

## **2. Общая характеристика правового режима земель поселений**

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

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

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

### **3. Пригородные зоны**

В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Границы и правовой режим пригородных зон, за исключением пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, утверждаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации.

Границы и правовой режим пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральными законами.

#### ***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
5. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
6. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

#### ***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.

3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и основное назначение земель поселений.
2. Состав земель поселений.
3. Общая характеристика правового режима земель населенных пунктов.

**ТЕМА № 12. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И  
ОБЪЕКТОВ. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ  
ВОДНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ ЗАПАСА**

***Учебные вопросы:***

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.
2. Земли особо охраняемых природных территорий.
3. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов
4. Земли рекреационного назначения.
5. Земли историко-культурного назначения.
6. Особо ценные земли.
7. Земли лесного фонда.
8. Земли водного фонда.
9. Земли запаса.

**1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий**

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

Состав земель особо охраняемых территорий – земли:

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

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.

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

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

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

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

1) предоставление садоводческих и дачных участков;

2) строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий;

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

4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

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

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Земли природоохранного назначения

К землям природоохранного назначения относятся земли:

- 1) водоохранных зон рек и водоемов;
- 2) запретных и нерестоохранных полос;
- 3) лесов, выполняющих защитные функции;
- 4) противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений;
- 5) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

### **4. Земли рекреационного назначения**

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

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

К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

### **5. Земли историко-культурного назначения**

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

3) военных и гражданских захоронений.

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

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

### **6. Особо ценные земли**

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).

### **7. Земли лесного фонда**

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

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

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

### **8. Земли водного фонда**

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

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

Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.

### **9. Земли запаса**

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Правовой режим земель запаса принципиально отличается от правового режима земель иных категорий. В отличие от земель сельскохозяйственного назначения, поселений, промышленности и иного

специального назначения и других есть земли, которые никому не предоставлены для использования. Это – 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.

***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Лесной кодекс Российской Федерации.
4. Водный кодекс Российской Федерации.
5. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации.
6. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
7. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий и объектов.
2. Общие черты правового режима земель особо охраняемых территорий и объектов.
3. Понятие, состав земель лесного фонда.
4. Общая характеристика правового режима земель лесного фонда.
5. Понятие, состав земель водного фонда.
6. Общая характеристика правового режима земель водного фонда.

**ТЕМА №13. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ,  
ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ,  
ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЛИ ДЛЯ  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,  
ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЛИ  
ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

***Учебные вопросы:***

1. Понятие и состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.
2. Земли промышленности.
3. Земли энергетики.
4. Земли транспорта.
5. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики.
6. Земли для обеспечения космической деятельности.
7. Земли обороны и безопасности.

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

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

Земли промышленности и иного специального назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

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.

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

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

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

Особенностью правового режима данной категории земель является установление различных видов зон с особыми условиями использования земель. Такие зоны устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов. Установление зон с особыми условиями использования земель дает возможность не изымать эти земли и предоставлять земельные участки для несельскохозяйственных специальных целей, имеющие минимальные размеры.

## **2. Земли промышленности**

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

Земли промышленности как отдельный вид рассматриваемой категории земель находятся только вне территорий поселений.

Наиболее важные признаки земель промышленности состоят в том, что они расположены вне территорий населенных пунктов и обслуживают производственные, административно-хозяйственные и жилищно-строительные нужды промышленных предприятий.

## **3. Земли энергетики**

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

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

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

2) размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

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

## **4. Земли транспорта**

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права

на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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

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

#### **5. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики**

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

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

- 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
- 2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;

5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

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

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

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

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

#### **7. Земли обороны и безопасности**

Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, войск Пограничной службы 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, дру-

гим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

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

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

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

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

***Основная литература:***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
4. Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи».
5. Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г.
6. Земельное право. Краснова И.О., Москва, 2003 г.

***Дополнительная литература:***

1. Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г.
2. Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г.
3. Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г.

***Контрольные вопросы:***

1. Понятие и состав земель промышленности и иного специального назначения.
2. Общая характеристика правового режима данного вида земель.
3. Элементы и принципы правового режима земель промышленности и иного специального назначения.
4. Правовой режим земель транспорта, понятие и характеристика.
5. Правовой режим земель энергетики, понятие и характеристика.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### **Нормативно-правовые акты:**

- Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.93г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 25 января 1997 г.;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г.;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 г., СЗ РФ 1998 г., №19, ст.2069;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998г., СЗ РФ 1998 г., №31, ст. 3824;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 196-ФЗ ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (первая часть) от 30 ноября 1994 г., СЗ РФ 1994 г. №32,ст.3301;
- Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. СЗ РФ 1996 г. №5, ст. 410;
- Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ;
- Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г.;
- Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ
- ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 26 июня 2002 г.;
- ФЗ РФ «О связи» от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ;
- ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ;
- ФЗ РФ «О государственной регистрации юридических лиц» от 8 августа 2001 г., № 129-ФЗ;
- ФЗ РФ «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 г., № 101-ФЗ;
- ФЗ РФ «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ;

- ФЗ РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16 июля 1998 года
- ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ;
- ФЗ РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- ФЗ РФ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23 февраля 1995 года;
- ФЗ РФ « О мелиорации земель» от 10 января 1996 г.,
- ФЗ РФ « О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15 апреля 1998 г.;
- ФЗ РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16 июля 1998 г.;
- ФЗ РФ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года;
- ФЗ РФ «О континентальном шельфе Российской Федерации» от 30 ноября 1995 г.;
- Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г.;
- Закон Российской Федерации « О федеральных природных ресурсах» от 16 декабря 1993 г.;
- Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском ) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г.;
- Закон РСФСР «О плате за землю» от 11 октября 1991 г.;
- Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;
- Указ Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»;
- Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 года № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды»;
- Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 года № 77 «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 1993 года № 1362 «Об утверждении Положения о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 года № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26 июня 1999 года № 694 «Об утверждении Федеральной целевой программы «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы»;
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 года № 14 «О практике применения судами законодательства об ответственности за экологические правонарушения»

#### **87 Учебная литература:**

- Земельное право. Краснова И.О. Москва, 2003 г. (изд. Юрист);
- Земельное право. Боголюбов С.А, Москва, 1998 г. (изд. Норма-ИНФРА-М);
- Земельное право. Улюкаева В.Х., Москва, 2002 г., (изд. «Былина»);
- Комментарий к ЗК РФ. Бархатов М.В. Москва, 2002 г., (изд. Юрайт);
- Комментарий к земельному законодательству РФ. Кравцов О.И. Москва, 2002 г., (изд. Юристъ);
- Комментарий к ЗК РФ. Боголюбов С.А. Москва, 2002 г., (изд. Спарк).
- История государства и права России. Исаев Н.Г., Москва, 2002 г.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Земельные отношения в жизни современного российского общества занимают одно из важных мест. За короткий срок, благодаря земельной реформе, многие граждане стали собственниками земельных участков. В настоящее время полным шагом осуществляется формирование рынка земли. В системе государственных органов исполнительной власти появился и, наконец, сформировался мощный блок ведомств, которым переданы полномочия по управлению земельными отношениями.

Происходящие перемены в земельном законодательстве, теории и практике земельного права, обусловили необходимость включения курса «Земельное право» в обязательную программу обучения юридических высших учебных заведений. С помощью данного конспекта лекций, при условии надлежащей самостоятельной работы, студенты смогут приобрести широкие знания о земельном законодательстве, теоретических взглядах ученых, научиться анализировать постоянно изменяющиеся нормативные правовые акты, находить в них достоинства и недостатки, подготовиться к работе в государственных органах власти и получить практические навыки решения земельных вопросов, защиты земельных прав граждан и организаций.

**Павловский Игорь Александрович**

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**  
**Конспект лекций**

Подписано в печать 11.06.04.

Формат 60x90 1/16

Бумага типографская.

Печать офсетная.

Гарнитура Times New Roman.

Усл. печ. л. 4,75

Уч.-изд.л.3,8.

Тиража 600 экз.

Заказа № 93.