

Л.В. ВОРОБЬЕВА

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИЗДАТЕЛЬСТВО ТГТУ

УДК 349.41
ББК Х407.1я73
В751

Рецензенты:

Кандидат юридических наук, доцент ТГУ им. Г.Р. Державина
А.С. Пучнин

Доктор исторических наук, профессор ТГТУ
В.В. Никулин

Воробьева, Л.В.

В751 Земельное право Российской Федерации : учебное пособие /
Л.В. Воробьева. – Тамбов : Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2007. –
92 с. – 150 экз. – ISBN 978-5-8265-0653-0.

Содержит программу курса "Земельное право Российской Федерации", конспекты лекций по данной дисциплине, тематику семинарских занятий, задачи для закрепления теоретических знаний, вопросы к экзамену (зачету), тематику письменных работ. В приложении представлен перечень нормативных правовых актов и иных официальных документов, применяемых в сфере земельных правоотношений.

Предназначен для студентов юридических факультетов высших учебных заведений, а также для преподавателей.

УДК 349.41
ББК Х407.1я73

ISBN 978-5-8265-0653-0

© ГОУ ВПО "Тамбовский государственный
технический университет" (ТГТУ), 2007
Министерство образования и науки Российской Федерации

ГОУ ВПО "Тамбовский государственный технический университет"

Л.В. ВОРОБЬЕВА

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Утверждено Ученым советом университета в качестве учебного пособия



Тамбов
◆ Издательство ТГТУ ◆
2007

Учебное издание

ВОРОБЬЕВА Людмила Васильевна

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Учебное пособие

Редактор Т.М. Г л и н к и н а
Инженер по компьютерному макетированию М.А. Ф и л а т о в а

Подписано к печати 29.11.2007
Формат 60 × 84 / 16. 5,35 усл. печ. л. Тираж 150 экз. Заказ № 767

Издательско-полиграфический центр
Тамбовского государственного технического университета
392000, Тамбов, Советская, 106, к. 14

Введение

В современной России проблема решения земельного вопроса по-прежнему остается актуальной и первостепенной. Принятый 25 октября 2001 г. Земельный кодекс Российской Федерации¹ (далее – ЗК РФ) сделал земельные отношения в стране более прозрачными, в той или иной мере поддающимися правовому регулированию. Однако решение проблем охраны земель как национального достояния, защиты прав землепользователей и собственников земельных участков, обеспечения экономической стабильности в развитии земельных отношений только наметилось.

Действующий Земельный кодекс РФ, несомненно, обеспечил стабильное и поступательное развитие российской экономики, формирование земельного рынка в стране и сохранение качественного состояния земель. Однако практика применения земельного законодательства наглядно демонстрирует нам, чем для России обернулась 10-летняя политическая борьба, орудием в которой стал пресловутый "земельный вопрос". Существующий порядок оформления прав на землю по-прежнему остается неоправданно дорогостоящим и даже "дачная амнистия" не смогла существенно переломить ситуацию. По оценкам Общественной палаты РФ, к маю 2007 г. амнистией воспользовался лишь 1 % от предполагаемого числа граждан. За оформление прав на земельный участок, которым люди пользуются несколько десятков лет, приходится платить до 20 тысяч рублей – цена непомерно высокая для человека, который не собирается его отчуждать. Для горожан амнистия обернулась утратой права приватизации земельных участков, предоставленных на праве постоянного бессрочного пользования либо пожизненного (наследуемого) владения. Поэтому не все нововведения в земельном законодательстве можно оценить позитивно. Тем не менее, законодательство в этой области активно развивается и совершенствуется, и земля превращается в полноценный объект гражданского оборота.

Изучение земельного законодательства и проблем, связанных с его реализацией на практике – важная задача современного юридического образования. Земельное право является самостоятельной учебной дисциплиной, предусмотренной Государственным образовательным стандартом для обязательного изучения в вузах, осуществляющих подготовку специалистов по специальности "Юриспруденция". Предметом данной учебной дисциплины является отрасль "Земельное право", ее правовые нормы и институты. В ходе изучения земельного права исследуются его фундаментальные понятия и категории, такие как: предмет и система земельного права, земельно-правовые нормы, субъекты и объекты земельных правоотношений, право собственности и иные вещные права на землю, правовая охрана земель и многие другие.

Как отрасль научного знания земельное право призвано способствовать совершенствованию земельного законодательства в целях организации более рационального использования и охраны земель. Она выявляет проблемы, противоречия и пробелы в регулировании земельных отношений правовыми нормами, разрабатывает научные основы земельного законодательства, проводит сравнительный анализ правового регулирования земельных отношений в различные исторические периоды, а также выявляет и анализирует тенденции развития его в современной России и за рубежом.

Предлагаемое учебное пособие включает в себя программу и конспекты лекций основных тем курса, тематику семинарских занятий, фонд контрольных заданий по дисциплине "Земельное право" и обширный перечень нормативных правовых актов, научной и учебной литературы. Цель пособия – помочь студентам всех форм обучения в подготовке к семинарским занятиям, зачету и экзамену, а также при написании письменных работ по земельному и экологическому праву.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации (далее – СЗ РФ). 2001. № 44. Ст. 4147.

1. ПРОГРАММА КУРСА "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Тема 1. Понятие, система и принципы земельного права

Земля как часть природной среды, объект собственности, объект хозяйствования, политическое и правовое пространство. Понятие и особенности земельных отношений как предмета земельного права. История развития, понятие и основные признаки земельного права как отрасли права, отрасли науки, учебной дисциплины. Роль земельного права в развитии земельной реформы и рыночных отношений.

Место земельного права в правовой системе, его соотношение с конституционным, экологическим, гражданским, административным и другими отраслями права. Система земельного права. Принципы земельного права.

Тема 2. Источники земельного права и земельное законодательство

Понятие и особенности источников земельного права. Классификация источников земельного права. Система источников земельного права. Земельное право и земельное законодательство.

Конституционные основы земельного права. Федеральное законодательство, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, акты органов местного самоуправления, регулирующие земельные правоотношения. Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ как источники земельного права.

Применение международных договоров Российской Федерации в области земельных отношений. Роль стандартов и иных нормативно-технических документов в регулировании земельных правоотношений. Значение судебно-арбитражной практики в регулировании земельных отношений. Формы и методы прокурорского надзора за обеспечением законности в области земельных отношений.

Тема 3. Право собственности на землю

Объекты и субъекты права государственной собственности на землю. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.

Понятие и особенности права частной собственности на землю. Собственность граждан и юридических лиц на землю. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю. Ограничение права собственности на землю. Права и обязанности собственников земельных участков.

Тема 4. Права на пользование и владение земельными участками

Понятие права землепользования как института земельного права. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками. Пожизненное наследуемое владение земельными участками. Аренда земельных участков. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Тема 5. Возникновение прав на землю

Основания возникновения прав на землю. Документы о правах на земельные участки. Ограничения оборотоспособности земельных участков. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Выбор земельного участка для строительства. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства. Нормы предоставления земельных участков.

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Сделки с землей. Особенности купли-продажи земельных участков. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах). Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных

участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для жилищного строительства. Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения.

Тема 6. Права и обязанности землепользователей и собственников земельных участков

Права собственников земельных участков на использование земельных участков. Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков. Осуществление прав на земельный участок.

Тема 7. Прекращение и ограничение прав на землю

Основания прекращения права собственности на землю. Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Основания прекращения аренды земельного участка. Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком. Основания прекращения сервитута.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Конфискация, реквизиция земельного участка.

Условия и порядок отчуждения земельного участка. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Ограничение прав на землю.

Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Тема 8. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

Признание права на земельный участок. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу для его нарушения. Возмещение убытков. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков. Рассмотрение земельных споров.

Тема 9. Государственное управление использованием и охраной земель

Состав земель Российской Федерации. Классификация земель по основному целевому назначению. Полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области земельных отношений. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую. Государственный земельный мониторинг и государственный земельный кадастр. Землеустройство – понятие и принципы. Организация и порядок проведения землеустройства. Цели и содержание охраны земель. Земельный контроль: понятие и виды.

Тема 10. Плата за землю и оценка земли

Платность использования земли – принцип земельного права. Земельный налог. Субъекты и объекты налогообложения. Кадастровая стоимость земельного участка. Арендная плата. Оценка земли. Соотношение рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель.

Тема 11. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Понятие и состав земельных правонарушений. Виды земельных правонарушений. Субъекты земельных правонарушений. Административная, уголовная и дисциплинарная виды ответственности за земельные правонарушения. Земельно-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.

Тема 12. Земли сельскохозяйственного назначения

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Отношения, связанные с владением, использованием и распоряжением земельными участками сельскохозяйственного назначения. Правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков сельскохозяйственного назначения. Порядок и нормативы предоставления земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения. Прекращение прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Тема 13. Земли поселений

Понятие и состав земель поселений. Нормативное регулирование использования земель поселений. Особенности правового режима земель населенных пунктов.

Тема 14. Земли промышленности и иного специального назначения

Состав земель специального назначения, их классификация. Общая характеристика земель специального назначения. Земли промышленности. Земли энергетики. Земли транспорта. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны и безопасности. Особенности правового режима земель специального назначения.

Тема 15. Земли особо охраняемых территорий

Понятие и состав земель особо охраняемых территорий. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов, природоохранного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения и особо ценных земель.

Тема 16. Земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса

Правовой режим земель лесного фонда. Правовой режим земель водного фонда. Особенности субъектного состава отношений по лесопользованию и водопользованию. Правовой режим земель запаса.

2. КОНСПЕКТЫ ЛЕКЦИЙ ПО КУРСУ "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Сложность изучения дисциплины "Земельное право" состоит в аморфности и противоречивости действующего земельного законодательства Российской Федерации, отсутствии системного анализа материалов судебной практики и достаточной новизне основополагающих нормативных правовых актов в области регулирования земельных правоотношений.

Неустойчивость государственной политики в вопросах землепользования затрудняет стабилизацию правового регулирования земельных отношений. Поэтому при самостоятельной работе необходимо ориентироваться, прежде всего, на изучение новых федеральных и региональных нормативных правовых актов, официальных комментариев к ним и материалов судебной практики.

Тема 1. Понятие, система и принципы земельного права

При изучении данной темы необходимо обратить внимание на то, что предметом земельного права являются общественные отношения, объектом которых выступает земля – уникальный продукт природы. Особенности земельных правоотношений обусловлены ценностью и ограниченностью земельных ресурсов, их высокой востребованностью в обществе.

В качестве способов правового воздействия (методов) на поведение участников земельных отношений необходимо рассматривать разновидности общеправовых методов – императивного и диспозитивного и их производные – запреты, обязывания, рекомендации, дозволения и проч.

Для правильного понимания сущности земельного права необходимо исследование исторических корней тех проблем, которые призвано решить ныне действующее законодательство. Такой подход позволит сформировать четкое понимание земельного права как самостоятельной отрасли права, представляющей собой совокупность правовых норм, установленных и санкционированных государством, регулирующих земельные отношения в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, повышения продуктивности почв, охраны прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков и владельцев сервитутов.

Система земельного права состоит из общей части, содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом, и особенной части, охватывающей нормы отдельных разделов земельного права. При рассмотрении указанных вопросов необходимо подробно рассмотреть такие институты общей части, как право собственности и иные вещные права на землю, государственное регулирование охраны и использования земель, земельный процесс, ответственность за нарушение земельного законодательства. Особенная часть земельного права включает специфику правового регулирования использования земель различных правовых категорий – правовой режим земель поселений, правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и т.д.

Земельный кодекс Российской Федерации в ст. 1 впервые развернуто и подробно закрепил принципы земельного права – основные начала регулирования земельных правоотношений. При этом необходимо учитывать, что принципы земельного права также содержатся в Конституции РФ и в других федеральных законах (ФЗ РФ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"², ФЗ РФ от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"³ и др.), поэтому необходим комплексный подход к рассмотрению данного аспекта темы.

Тема 2. Источники земельного права

Изучение вопроса целесообразно начинать с рассмотрения характера и структуры правовой системы Российской Федерации, которая получила закрепление в Конституции Российской Федерации 1993 года и включает в себя:

- 1) федеральное законодательство;
- 2) законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации;
- 3) правовые акты органов местного самоуправления.

Значение Конституции РФ как источника земельного права состоит в том, что она закрепляет:

- общие принципы и формы правовых актов, регулирующих земельные отношения в общей системе российского законодательства, а также компетенцию некоторых органов государственной власти в этой сфере;
- особенности правового регулирования отношений по поводу земли как природного ресурса;
- принципы и характер регулирования отношений собственности на землю;
- основы обеспечения охраны и рационального использования земель.

Ст. 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В ст. 76 Конституции РФ предусмотрено, что по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ издаются федеральные законы и принимаются в соответствии с ними иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Вне пределов ведения Российской Федерации, субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, включая принятие законов и иных нормативных правовых актов. Законы и нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. Примером может служить Закон

² СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

³ СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133.

Тамбовской области (от 18.03.1997 г. № 101-з, в редакции от 2007 г.) "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области"⁴.

Акты органов государственной власти подразделяются по вертикали на федеральные акты Российской Федерации, акты субъектов РФ, акты органов местного самоуправления, а по горизонтали – на законы и иные нормативные правовые акты (подзаконные акты).

По направленности и содержанию регулируемых общественных отношений источники земельного права подразделяют на:

1) общие источники, например, Конституция РФ, Федеральный закон (от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"⁵, Федеральный закон (от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ) "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации"⁶ и некоторые другие. Данные законы определяют основы управления, охраны и рационального использования земель и организацию управления земельными ресурсами;

2) специальные источники земельного права. Они предназначены в первую очередь для регулирования земельных правоотношений. К их числу относятся Земельный кодекс РФ (от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ), Федеральный закон (от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ) "О землеустройстве"⁷, ФЗ (от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"⁸, ФЗ (от 16 июля 1998 г.) "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"⁹ и другие.

Особое место среди источников земельного права занимают договоры. Прежде всего, это Федеративный договор, подписанный 31 марта 1992 г. между Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации.

При изучении данной темы следует уделить внимание также межотраслевым источникам земельного права: Федеральный закон "Об охране окружающей среды" (от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ), Водный кодекс РФ (от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ)¹⁰, Лесной кодекс РФ (от 4.12.2006 г. № 200-ФЗ)¹¹, Уголовный кодекс РФ (от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ)¹², Кодекс РФ об административных правонарушениях (от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ)¹³ и др.

Необходимо, однако, учитывать, что при регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли. К земельным отношениям нормы иных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством (п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 3 ЗК РФ).

Особое место в регулировании отношений по эксплуатации и охране земель отводится международным договорам и соглашениям. Ст. 15 Конституции РФ провозглашает, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора (см. также ст. 4 ЗК РФ).

Тема 3. Право собственности на землю

Изучая указанный вопрос, необходимо учитывать, что характер регулирования отношений собственности на природные ресурсы имеет принципиальное значение для обеспечения рационального использования и охраны земель.

Статья 214 Гражданского кодекса РФ закрепила возможность отнесения земель, других природных ресурсов, не находящихся в собственности граждан, юридических лиц, либо муниципальных образований, к федеральной собственности или собственности субъектов Российской Федерации. Публичной собственностью признается земля, находящаяся в государственной или муниципальной собственности. Субъектами такой формы собственности на землю в соответствии с Земельным кодексом РФ (пп. 9 п. 1 ст. 1) выступают Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ и федеральными законами (п. 2 ст. 16 ЗК РФ).

Исчерпывающие перечни оснований приобретения права собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований на земельные участки содержатся соответственно в статьях 17, 18 и 19 Земельного кодекса РФ. Так, в федеральной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (п. 1 ст. 17 ЗК РФ).

⁴ Тамбовская жизнь. 2004, 10 января.

⁵ СЗ РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

⁶ СЗ РФ. 1999. № 42. Ст. 5005.

⁷ СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

⁸ СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁹ СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3399.

¹⁰ СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

¹¹ СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5279.

¹² СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

¹³ СЗ РФ. 2001. № 2002. № 1 (часть 1). Ст. 1.

Аналогичные основания возникновения права собственности на земельные участки предусмотрены Земельным кодексом для субъектов Российской Федерации в п. 1 ст. 18 и для муниципальных образований в п. 1 ст. 19.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований (п. 3 ст. 19 ЗК РФ).

Разграничение государственной собственности на землю осуществляется в следующем порядке:

специально уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по имущественным отношениям совместно с другими федеральными органами исполнительной власти в соответствии с основаниями, указанными в законе, подготавливает перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности. Подготовка указанных перечней и их согласование с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления проводятся в порядке, установленном Правительством РФ;

подготовленные и согласованные с органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, утверждаются Правительством РФ;

сведения о земельных участках, включенных в перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности, вносятся в документы государственного земельного кадастра в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Споры между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями о разграничении государственной собственности на землю должны разрешаться заинтересованными сторонами с использованием согласительных процедур. В случае недостижения согласованного решения споры о разграничении государственной собственности на землю рассматриваются в суде.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации земля и иные природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9 Конституции РФ, ст. 212 Гражданского кодекса РФ¹⁴ (далее – ГК РФ).

Земельное законодательство Российской Федерации выделяет два вида права частной собственности – право собственности граждан и право собственности юридических лиц. Кроме того, собственность может быть индивидуальной и общей. Общая собственность, в свою очередь, подразделяется на совместную и долевую (в случаях, когда определена доля каждого).

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Перечень земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, содержится в ст. 27 ЗК РФ.

Тема 4. Возникновение права собственности на землю

Согласно ст. 25 ЗК РФ права на землю возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Основаниями возникновения прав на землю являются юридически значимые факты, предусмотренные гражданским законодательством и иными федеральными законами (ст. 25 ЗК РФ, ст. 8 ГК РФ). Анализируя подобные основания, необходимо отметить следующее. Право частной собственности на землю может возникнуть:

- из договора и иных сделок (их перечень в законодательстве не является исчерпывающим);
- из актов государственных органов, органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей (их перечень ограничен законом). Таким актом, например, является акт о предоставлении земельного участка в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- из судебного решения;
- в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (например, приобретательная давность ст. 234 ГК РФ);
- вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий (например, регистрация права собственности на земельный участок).

По общему правилу права и обязанности из сделок возникают с момента заключения соответствующего договора (п. 1 ст. 425 ГК РФ), договор же считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК РФ). Особенности купли-продажи земельных участков закреплены в ст. 37 ЗК РФ (они же распространяются и на договор мены).

В современной России одним из самых распространенных способов приобретения права собственности на земельный участок остается приватизация, которая в рамках "дачной амнистии" приобрела вид упрощенного способа реформирования прав на землю. Особенности приватизации земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются законодательством субъектов РФ (п. 4 ст. 1 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Со дня введения в действие Земельного кодекса РФ приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они

¹⁴ Гражданский кодекс РФ. Часть первая // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.

расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 "О собственности в СССР", но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными ст. 36 ЗК РФ (см. п. 4 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ в ред. от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" – далее "Вводный закон").

Если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, этот гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или ином документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность (п. 9^н ст. 3 Вводного закона).

Если земли находятся в государственной или муниципальной собственности, их предоставление гражданам или юридическим лицам в собственность или на праве аренды (с правом последующего выкупа) осуществляется на торгах или аукционах (ст. 28, 30¹, 30² ЗК РФ). Порядок и особенности организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства предусмотрен ст. 38¹, 38² ЗК РФ.

Предоставление в собственность гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в Российской Федерации за плату с учетом требований положений статей 65, 66 ЗК РФ и Федерального закона (от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ) "Об оценочной деятельности"¹⁵. Случаи бесплатной передачи земельных участков в собственность установлены ст. 20, 21, 28 ЗК РФ.

До установления Президентом Российской Федерации перечня приграничных территорий (см. п. 3 ст. 15 ЗК РФ) не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (п. 5 ст. 3 Вводного закона). Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 % могут предоставляться только на праве аренды (ст. 3 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Тема 5. Права и обязанности землепользователей и собственников земельных участков

Подробно разбирая вопрос о правах и обязанностях собственников, землевладельцев и землепользователей в первую очередь необходимо затронуть проблемы охраны земельных ресурсов, особенностей земли как природного объекта и объекта правового регулирования. В связи с этим, землевладелец обязан использовать землю только по целевому назначению, постоянно заботиться о повышении ее плодородия, своевременно производить платежи за землю, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов (ст. 42 ЗК РФ).

Собственник земельного участка вправе, если иное не установлено законом, использовать в соответствии с экологическими требованиями находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению также все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ст. 261 ГК РФ).

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться земельным участком, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 265 ГК РФ).

Земля является достоянием народов, населяющих данную территорию, поэтому публичный интерес должен определять правовую политику государства в вопросах определения правового статуса собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей.

¹⁵ СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813; 2003. № 2. Ст. 167; № 9. Ст. 805.

Тема 6. Права на пользование и владение земельными участками

Наряду с правом собственности на землю правомочия по владению, пользованию и распоряжению земельными участками могут основываться на иных правовых титулах. Субъектов таких прав на землю от собственников земли отличает меньший круг прав и наличие дополнительных обязанностей.

Следует отметить, что регулирование титулов постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20 ЗК РФ, ст. 264, 268 ГК РФ) и пожизненного наследуемого владения (ст. 21 ЗК РФ, ст. 264, 265, 266, 267 ГК РФ) земельными участками осуществляется в рамках земельного и гражданского законодательства.

В случае смерти лица, использовавшего земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, его наследник оформляет земельный участок уже на праве собственности, поскольку на титуле пожизненного наследуемого владения земельные участки согласно п. 1 ст. 21 ЗК РФ больше не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком после введения в действие Земельного кодекса РФ у физических лиц вновь возникнуть не может (п. 2 ст. 20 ЗК РФ), а уже имеющееся – сохраняется. Основанием для возникновения указанного права у государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также у органов государственной власти и органов местного самоуправления является акт государственных органов власти либо акт органов местного самоуправления.

До 1 сентября 2006 г. субъекты права пожизненного наследуемого владения либо постоянного (бессрочного) пользования земельными участками имели возможность их приватизировать. Однако, в связи с началом действия "дачной амнистии" – упрощенного порядка оформления прав собственности граждан на земельные участки, нормы о приватизации, содержащиеся в п. 5 ст. 20 и п. 3 ст. 21 ЗК РФ на основании ФЗ от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ утратили силу.

В соответствии с положениями п. 3 ст. 14 Закона Тамбовской области "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области" приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, сельскохозяйственных угодий, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, в собственность, осуществляется по цене, составляющей 20 % кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ), обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести эти участки в собственность до 1 января 2008 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ. Религиозные организации, кроме того, могут переоформить указанные права на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию в тот же срок.

При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ) на праве постоянного (бессрочного) пользования, оно подлежит переоформлению на право аренды земельных участков либо данные земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателя зданий, строений, сооружений.

Не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций (п. 6 ст. 3 Вводного закона).

Право аренды по действующему законодательству предоставляется широкому кругу субъектов, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лица (ст. 22 ЗК РФ). Юридическим фактом, лежащим в основе возникновения арендных правоотношений, выступает договор аренды земельного участка. Необходимо учитывать, что аренда земельных участков регулируется общими положениями гражданского законодательства об аренде (гл. 34 ГК РФ), однако особенности передачи земельных участков в аренду могут быть установлены федеральным законом (см. п. 2 ст. 607 ГК РФ).

Особенностью регулирования арендных отношений по действующему земельному законодательству является предоставление арендатору более широкого, чем это было возможно раньше, круга правомочий: передавать свои права и обязанности третьему лицу, в том числе в залог, и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (см. п. 5, 6, 9 ст. 22 ЗК РФ). Закон не предусматривает каких-либо предельных сроков для договоров аренды земельных участков, за исключением аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Для земель указанной категории максимальный срок аренды составляет 49 лет (п. 3 ст. 9 ФЗ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ в ред. ФЗ от 21.12.2005 г. № 87-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"). Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации. В соответствии с п. 2 ст. 14 Закона "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области" минимальные сроки аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий устанавливаются соответственно в отношении пашни, залежи, земель, занятых многолетними насаждениями – 5 лет; сенокосов, пастбищ – 11 месяцев. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок до одного года, не требует государственной регистрации, за исключением случаев установленных федеральными законами (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

Существенным условием договора аренды земельного участка является арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (п. 1 ст. 424 ГК РФ, п. 4 ст. 22, п. 3 ст. 65 ЗК РФ). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Основой для расчета размера арендной платы является кадастровая стоимость земельного участка.

Сервитут как разновидность вещных прав на землю стал новеллой Земельного кодекса РФ 2001 г., хотя возможность его установления уже предусматривалась ст. 274 – 277 ГК РФ. Согласно ст. 23 ЗК РФ сервитут может быть частным и публичным, срочным и постоянным. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению между собственниками земельных участков или по решению суда. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ или органа

местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Исчерпывающий перечень возможных публичных сервитутов приведен в п. 3 ст. 23 ЗК РФ. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Основанием для возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком является акт исполнительных органов государственной власти (органов местного самоуправления) или договор (п. 1 ст. 24 ЗК РФ).

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков (п. 2 ст. 24 ЗК РФ).

Согласно требованиям Федерального закона (от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"¹⁶ все права на земельные участки и сделки с ними должны пройти государственную регистрацию в органах юстиции. Перечень документов, необходимых для осуществления регистрации, включает: свидетельство о праве на землю, акт местной администрации о предоставлении земельного участка, акт местной администрации об уточнении площади участка, кадастровый план земельного участка и договор (если участок покупается). Все документы должны быть представлены в двух экземплярах.

Тема 6. Прекращение и ограничение прав на землю

Основаниями прекращения прав на землю выступают юридические факты. В зависимости от вида права на землю можно выделить несколько групп оснований прекращения прав собственников земли, землевладельцев и землепользователей.

Прекращение права частной собственности на земельный участок наступает в случаях: отчуждения земельного участка путем реализации права распоряжения (дарение, продажа, мена); смерти собственника; ликвидации юридического лица, являющегося собственником земельного участка.

Права собственности на земельный участок прекращаются также в связи с обращением на него взысканий по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ) в том случае, если земельный участок является предметом обеспечения данного обязательства (например, предметом залога).

Ст. 53 ЗК РФ предусматривает условия и порядок отказа лица от права на земельный участок. При этом, подача заявления об отказе не влечет за собой прекращение права до принятия соответствующего решения компетентным органом. При отказе от права собственности на земельный участок последний приобретает правовой режим бесхозяйной недвижимой вещи. В этом случае права и обязанности собственника земельного участка прекращаются только в момент приобретения права собственности на него другим лицом (ст. 236 ГК РФ.)

Основаниями для прекращения права пользования земельным участком могут выступать также акты государственных органов управления или акты органов местного самоуправления об изъятии (или выкупе) земельных участков соответственно для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ). Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд предусмотрены ст. 49 и 55 ЗК РФ и ст. 279 – 283 ГК РФ.

В качестве оснований для прекращения прав пользования земельным участком могут выступать и неправомерные действия землепользователя. Например, право постоянного (бессрочного) пользования, как и право пожизненного наследуемого владения земельным участком, прекращается принудительно в соответствии с п. 2 ст. 45 ЗК РФ в случаях:

- нарушения принципа целевого использования земли (ст. 1, 45, 46 ЗК РФ);
- использования земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или ухудшению экологической обстановки в регионе (см. также ст. 6 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения");
- неустранения совершенных умышленно таких земельных правонарушений, как отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы и проч.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренных гражданским законодательством (п. 1 ст. 46 ЗК РФ и ст. 415, 619, 620 ГК РФ) – по соглашению сторон, по решению суда, по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя (перечень не является исчерпывающим). Кроме того, основания прекращения права аренды предусмотрены и земельным законодательством (п. 2 ст. 46 ЗК РФ). Помимо перечисленных выше оснований прекращения прав на землю принудительно (ст. 45 ЗК РФ), аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

- неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- реквизиции земельного участка.

Необходимо, однако, учитывать, что прекращение аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ (п. 3 ст. 46 ЗК РФ)

Право землепользования может прекратиться также в случае прекращения трудовых отношений землепользователя и организации, предоставившей ему служебный земельный надел (п. 2 ст. 47 ЗК РФ).

¹⁶ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Частный сервитут может быть прекращен по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен (ст. 276 ГК РФ). Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (ст. 48 ЗК РФ).

Статьи 50 и 51 ЗК РФ в качестве оснований для прекращения права пользования земельным участком предусматривают такие действия государственных органов, как конфискация земельного участка и реквизиция. Земельный участок может быть безвозмездно изъят (конфискован) у его собственника только по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

В целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства в случаях стихийных бедствий, аварий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят (реквизирован) у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков. Собственнику выдается документ о реквизиции.

Особенности земли как уникального объекта природы обуславливают ограничения ее оборотоспособности, предусмотренные гражданским и земельным законодательством. Поэтому земельные участки могут отчуждаться или иным способом переходить от одного лица к другому только в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Так, ст. 260 ГК РФ устанавливает, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом только при условии, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. В силу объективных причин собственник при использовании земельного участка должен учитывать природоохранные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных земельных участков, требования закона по их рациональному использованию, права и интересы соседствующих пользователей и т.д.

Ограничения прав на земельные участки подразделяются на общие и специальные. Соблюдение природоохранных, ветеринарных, санитарных и иных правил федерального, регионального или местного характера – ограничения общего характера. Ограничение этажности застройки, сервитуты, резервирование территорий и прочее – ограничения специального характера. Ограничения прав на землю могут носить временный и постоянный характер.

Передача земли в частную собственность или иную форму владения не лишает государства права устанавливать ограничения в ее использовании в интересах охраны природы, памятников культуры, с целью соблюдения прав и законных интересов третьих лиц, а также в экстремальных ситуациях.

Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С момента государственной регистрации ограничения права на земельный участок ограничение считается принадлежностью данного земельного участка и при отчуждении последнего следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него (ст. 56 ЗК РФ).

Исчерпывающие перечни изъятых и ограниченных в обороте земельных участков содержатся в ст. 27 ЗК РФ. В соответствии с Земельным кодексом режим ограниченных в обороте земельных участков предполагает невозможность их передачи в частную собственность, однако федеральным законом из этого правила могут быть сделаны исключения.

Тема 7. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

Рассматривая данную тему, студенту необходимо ориентироваться на ст. 12 ГК РФ, в которой раскрывается содержание способов защиты гражданских прав и гл. 9 ЗК РФ "Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров".

Особое внимание следует обратить на такие способы защиты земельных прав, как:

- признание судом недействительным правового акта;
- признание судом недействительным ненормативного акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (ст. 61 ЗК РФ);
- возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников (землепользователей) земельных участков (ст. 62 ЗК РФ);
- признание права на земельный участок в судебном порядке (ст. 59 ЗК РФ).

В случаях изъятия земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд, собственникам (землепользователям и землевладельцам) в соответствии со ст. 63 ЗК РФ гарантируется:

- 1) предоставление равноценных земельных участков или (при невозможности) возмещение рыночной стоимости изъятых земельных участков;
- 2) возмещение стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- 3) возмещение в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Действующее земельное законодательство предусматривает возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства в полном объеме при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 57, 58 ЗК РФ).

Важно также учитывать и тот факт, что теперь в действующем земельном законодательстве не предусмотрен административный порядок рассмотрения земельных споров. Пункт 1 ст. 64 ЗК РФ устанавливает обязательность рассмотрения земельных споров только в судебном порядке, исключая данную категорию споров из юрисдикции органов управления.

Тема 8. Государственное управление в сфере использования и охраны земель

Земельный фонд страны – земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, которая несет ответственность перед обществом за состояние, использование и охрану земель. Анализируя данную тему, студенты должны исходить из тезиса, что в основе государственного управления лежит принцип устойчивого развития – предоставление широких правомочий в

вопросах осуществления земельной политики субъектам Российской Федерации, региональным органам исполнительной власти и органам местного самоуправления.

Управление земельными ресурсами – это урегулированная нормами права деятельность государственных, муниципальных и иных управленческих органов (структур, должностных лиц), призванная обеспечить рациональное использование и охрану земель.

Управление использованием земельного фонда Российской Федерации подразделяется по направлениям и объемам предоставленной компетенции на следующие виды:

– общее – его осуществляют (органы общей компетенции) Президент РФ, Правительство РФ, правительства (органы исполнительной власти) субъектов РФ, органы местного самоуправления, оно распространяется на всю территорию Российской Федерации (субъекта, муниципального образования) независимо от категорий земель и форм собственности;

– специальное (межведомственное) управление находится в компетенции Министерства природных ресурсов РФ, Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, органов (служб) санитарно-эпидемиологического надзора и архитектурно-строительного контроля. Они осуществляют свои функции (например, контроля) независимо от ведомственной принадлежности предприятий, организаций, формы и вида собственности на землю;

– отраслевое (ведомственное) управление осуществляют различные министерства и ведомства, в ведении которых находятся земли определенного целевого назначения, например, Министерство связи РФ, Министерство сельского хозяйства и продовольствия РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство обороны РФ и др. Они отвечают за организацию рационального землепользования и внутриведомственного контроля за охраной земель. На закрепленных земельных территориях они организуют проведение мероприятий, связанных с рекультивацией и мелиорацией земель, внутрихозяйственным землеустройством;

– внутрихозяйственное управление могут осуществлять, например, общее собрание членов сельскохозяйственного производственного кооператива, общее собрание членов садоводческого, огороднического, дачного товарищества, потребительского кооператива, других коммерческих и некоммерческих объединений. В их компетенцию входит ведение внутрихозяйственного учета, кадастра, мониторинга земель, перераспределение освободившихся земельных участков, решение споров между совладельцами земельных участков, организация мероприятий по охране и рациональному использованию земельных участков и прочие внутрихозяйственные вопросы.

Общественные организации (объединения), движения, занимающиеся экологической деятельностью на территории Российской Федерации, а также международные организации, в том числе специализированные (МАГАТЭ, ФАО, ЮНЕСКО, Международный союз охраны природы, ГРИНПИС) в соответствии с действующим экологическим законодательством вправе: оказывать содействие органам государственного и муниципального управления в охране земельных ресурсов; участвовать в государственной экологической экспертизе; создавать общественные экологические фонды и проводить общественную экологическую экспертизу; требовать отмены решений о размещении, строительстве и эксплуатации экологически вредных объектов; требовать предоставления современной экологической информации о качественном состоянии земель; осуществлять общественный контроль за охраной и рациональным использованием земель.

Компетенция субъектов управления земельными ресурсами определена ЗК РФ и целым рядом специальных нормативных актов (например, ФКЗ от 17.12.1997 г. "О Правительстве Российской Федерации"¹⁷, ФЗ от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"¹⁸ и т.д.).

Правительство РФ в соответствии с ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации" управляет объектами федеральной собственности, утверждает и реализует федеральные целевые программы обеспечения рационального использования и мелиорации земель, распределяет и перераспределяет земли федеральной собственности, изымает земли для федеральных нужд.

Администрации (правительства) субъектов Российской Федерации определяют основные направления земельной политики в пределах своей территории; осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности субъекта; предоставление в собственность или в аренду земельных участков, находящихся в собственности субъекта, а также устанавливают порядок:

- определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки;
- порядок формирования земельных участков, отнесенных к фонду перераспределения земель субъекта;
- определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта для их продажи.

Исполнительные органы субъектов РФ осуществляют перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в государственной собственности субъекта, а также земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной или частной собственности, организуют производство земельного контроля за использованием и охраной земель и проч.

Органы местного самоуправления определяют ставки земельного налога, осуществляют владение, пользование и распоряжение муниципальной земельной собственностью, регулируют планировку и застройку территорий муниципальных образований, устанавливают нормативы земельных участков, предоставляемых гражданам, определяют порядок использования и охраны муниципальных земель, организуют разработку и занимаются реализацией генеральных планов, проектов застройки и планировки городов и др. населенных пунктов, контролируют использование земель.

Рассматривая функции управления земельными ресурсами следует остановиться на следующих:

- учет земель и ведение земельного кадастра;
- распределение и перераспределение земельных ресурсов;
- землеустройство и осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- осуществление земельного мониторинга и др.

¹⁷ СЗ РФ. 1997. № 51. Ст. 5712.

¹⁸ СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133.

Особо стоит отметить, что значение многих функций претерпело значительные изменения в ходе земельной реформы. Так, если раньше ведение земельного кадастра означало в основном балловую оценку состояния земли, сегодня – это комплексная экономическая оценка земельных участков. Появились и новые функции: лицензирование землепользования, зонирование земельной территории, экологическая экспертиза.

Деление земель на категории – одна из важнейших функций управления. Порядок отнесения земель к категориям предусмотрен ст. 8 ЗК РФ. Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается ФЗ от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (в ред. ФЗ от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ).¹⁹ Сегодня более актуален вопрос, связанный с определением оснований перевода земель из одной категории в другую. Например, статья 103 ЗК РФ устанавливает, что использование земель запаса допускается только после перевода их в другую категорию (основание – предоставление земель из земель запаса).

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ликвидация последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, естественная деградация земель (опустынивание, засоление, заболачивание) и другие обстоятельства также могут стать основанием для перевода земель из одной категории в другую.

Перевод земель из одной категории в другую – это административная процедура, осуществляемая в особом порядке. Действующее законодательство содержит прямой запрет на изменение целевого назначения земель в ходе совершения сделок с землей. Договоры, предметом которых являются земельные участки, относятся к документам, в которых указывается категория земель (п. 2 ст. 8 ЗК РФ). Нарушение установленного порядка перевода земель из одной категории в другую влечет признание актов о таком переводе недействительными.

Тема 9. Плата за землю

При изучении темы необходимо учитывать, что использование земли в РФ является платным (п. 1 ст. 65 ЗК РФ). В ст. 65 ЗК РФ конкретизируется принцип платности землепользования, установленный п. 7 ст. 1 ЗК РФ в качестве основного из принципов земельного законодательства. Принцип платности использования земли имеет целью стимулировать рациональное использование, охрану и освоение земель, повышение плодородия почв, уменьшить разницу в социально-экономических условиях хозяйствования в разных регионах, на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах. Земельное законодательство РФ в качестве форм платы за использование земли предусматривает земельный налог и арендную плату (хотя правовая природа этих платежей различна: арендная плата – результат добровольного соглашения участников договора, налог – обязательный безусловный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей земли, его размер устанавливается компетентными органами, льготы устанавливаются только законом).

Законом установлено, что размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год на основе кадастровой стоимости земли. Налоговым кодексом РФ (гл. 31)²⁰ с 2006 года установлены льготы по налогу. В соответствии с действующей редакцией ст. 395 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от налогообложения освобождаются теперь только семь категорий налогоплательщиков (вместо 24 ранее существовавших льготников). При этом могут устанавливаться налоговые льготы и при определении налоговой базы (уменьшаться на не облагаемую налогом сумму) в отношении отдельных категорий граждан, а также основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков (п. 5, 6 ст. 391 НК РФ).

Налоговые ставки устанавливаются нормативными актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 0,3 % кадастровой стоимости в отношении земель сельскохозяйственного назначения и 1,5 % кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

В случае перехода в течение года права собственности, права пожизненного (наследуемого) владения или права постоянного бессрочного пользования земельными участками от одного лица к другому земельный налог исчисляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых земельный участок находился в собственности (во владении или пользовании) к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде (ст. 396 НК РФ). При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.

На земельные участки, обслуживающие жилые дома, нежилые строения и сооружения, перешедшие по наследству, земельный налог уплачивается наследником с момента (времени) открытия наследства. Моментом (временем) открытия наследства считается день смерти наследодателя, при объявлении наследодателя умершим – день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Наследникам, принявшим наследство до наступления срока налогового учета, налог исчисляется с учетом налоговых обязательств наследодателя.

Второй формой платы за использование земли является арендная плата, которая вносится арендаторами (субарендаторами) в соответствии с условиями договора аренды (субаренды).

Если арендуемый земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, размер арендной платы определяется в договоре аренды сторонами самостоятельно, но с учетом обязательных правил, регулирующих порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков ее внесения. В зависимости от того, в чьей собственности находится земельный участок (Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования) – такие правила устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления. Указанные требования не распространяются

¹⁹ СЗ РФ. 2004. № 52. Ч. 1. Ст. 5276.

²⁰ СЗ РФ. 2004. № 49. Ст. 4880.

на земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц (они вправе определять условия договора самостоятельно).

Рыночная стоимость земельных участков устанавливается в соответствии с ФЗ (от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ) "Об оценочной деятельности"²¹. За рыночную стоимость объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, когда стороны сделки осведомлены о предмете сделки и действуют разумно и в своих интересах, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Платеж за объект оценки выражается в денежной форме.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели) с другой – заказчики. Основанием проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком (заключается в простой письменной форме).

Итоговая величина стоимости земельного участка может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев. При определении рыночной стоимости объектов оценки используются Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, которые были утверждены постановлением Правительства РФ от 6.07.2001 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности"²².

Для целей налогообложения и иных целей проводится государственная кадастровая оценка земель всех категорий, порядок которой определяется Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 г. № 316 "Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель"²³. Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) (п. 2 ст. 66 ЗК РФ).

Государственная кадастровая оценка земель проводится органами Росземкадастра для определения кадастровой стоимости земельного участка различного целевого назначения (учитываются сервитуты, иные обременения прав пользователей земельных участков). Оценка основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты такой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр и утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

К примеру, оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе оценки земель проводится оценочное зонирование территорий. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Для установления кадастровой стоимости земельного участка в случае определения его рыночной стоимости эта рыночная стоимость является базовой оценочной величиной, в процентах от которой рассчитывается кадастровая стоимость такого участка. Споры рассматриваются в судебном порядке.

Тема 10. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Приступая к изучению темы, студент должен определиться с тем, что по общему правилу ответственность за нарушение земельного законодательства может наступать лишь при наличии полного состава правонарушения. Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 г. № 14 "О практике применения судами законодательства об ответственности за экологические правонарушения"²⁴ при рассмотрении дел, связанных с нарушением экологического законодательства, особое значение приобретает установление причинной связи между совершенными деяниями и наступившими вредными последствиями или возникновением угрозы причинения существенного вреда окружающей среде и здоровью людей. Обязательно также подлежит выяснению, не вызваны ли вредные последствия иными факторами, в том числе естественно-природными, и не наступили ли эти последствия вне зависимости от установленного нарушения, а также и то, не совершены ли противоправные деяния в состоянии крайней необходимости (п. 2 Постановления Пленума).

В зависимости от характера земельного правонарушения, наличия или отсутствия ущерба, причиненного правонарушением, а также степени общественной опасности к правонарушителю могут применяться меры дисциплинарной, гражданско-правовой, административной, уголовной или специальной – земельно-правовой – ответственности.

Дисциплинарная ответственность может применяться за совершение противоправных проступков работником при исполнении своих трудовых обязанностей. В соответствии со ст. 192 Трудового кодекса РФ (далее – ТК РФ) (ФЗ от 30.12.2001 г. № 197-ФЗ)²⁵ к мерам дисциплинарного воздействия относятся замечание, выговор, увольнение с работы. Дисциплинарные взыскания налагаются администрацией организации, с которой работник состоит в трудовых правоотношениях.

²¹ СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

²² СЗ РФ. 2001. № 29. Ст. 3026.

²³ СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1709.

²⁴ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1998. № 12.

²⁵ СЗ РФ. 2002. № 1 (часть 1). Ст. 3.

Пункт 1 ст. 75 ЗК РФ устанавливает, что должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Право выбора конкретной меры дисциплинарного взыскания из числа предусмотренных законодательством принадлежит администрации. Последняя должна учитывать степень тяжести совершенного проступка, обстоятельства, при которых он совершен, предшествующее поведение работника и др. Применение взыскания за совершение дисциплинарного проступка – право, а не обязанность администрации. Она может, учитывая все обстоятельства дела, не налагать взыскание на работника, совершившего дисциплинарный проступок, а ограничиться беседой с ним или устным замечанием. При наложении дисциплинарных взысканий необходимо соблюдение правил, установленных ст. 193 ТК РФ.

Административная ответственность налагается за совершение административных проступков, указанных в КоАП РФ и законах субъектов Российской Федерации. За административные правонарушения виновные лица привлекаются к ответственности не в порядке подчиненности, а специально уполномоченными государственными органами (например, органами Роскадастра недвижимости, охраны природы, Минпромэнерго, Минздрава России и т.д.) Административная ответственность за нарушение земельного законодательства обычно заключается в наложении штрафа.

В настоящее время в КоАП РФ предусмотрены следующие правонарушения:

- порча земель (ст. 8.6);
- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.7);
- уничтожение специальных, межевых знаков (ст. 7.2);
- самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1);
- самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны санитарной охраны источников водоснабжения (ст. 7.8);
- самовольная переуступка права пользования землей (ст. 7.10);
- незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения (ст. 7.16);
- использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.8);
- нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов (ст. 8.12);
- нарушение должностным лицом установленных законодательством сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении земельных участков или сокрытие информации о наличии свободного земельного участка (ст. 19.9) и др.

Всего порядка 40 составов административных проступков в области землепользования и охраны окружающей среды предусмотрено в действующем КоАП РФ.

Уголовная ответственность наступает только за уголовно наказуемые действия или бездействие, которые признаются таковыми в Уголовном кодексе РФ. Действующий УК РФ содержит главу 26 "Экологические преступления", ряд статей которой имеют прямое отношение к земельным правонарушениям. Среди них:

- ст. 170 УК РФ – регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра, умышленное занижение размеров платежей за землю;
- ст. 154 УК РФ – порча земли (отравление, загрязнение и иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде);
- ст. 246 УК РФ – нарушение правил охраны окружающей среды при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации промышленных, сельскохозяйственных, научных и иных объектов лицами, ответственными за соблюдение этих правил;
- ст. 247 УК РФ – нарушение правил обращения с экологически опасными веществами и отходами;
- ст. 248 УК РФ – нарушение правил безопасности при обращении с микробиологическими либо другими агентами или токсинами;
- ст. 249 УК РФ – нарушение ветеринарных правил и правил борьбы с болезнями и вредителями растений;
- ст. 262 УК РФ – нарушение режима особо охраняемых природных территорий и природных объектов и др.

Уголовным кодексом РФ предусмотрены различные виды наказаний за перечисленные преступления: штрафы до 5000 минимальных окладов, лишение права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 5 лет, исправительные работы на срок до 2 лет, ограничение свободы на срок до 3 лет; арест до 6 месяцев, обязательные работы на срок от 180 до 240 часов, лишение свободы.

В случае причинения имущественного вреда при совершении земельного правонарушения порядок его возмещения предусматривается гражданским законодательством РФ, а также ЗК РФ. В частности, ст. 57 ЗК РФ предусматривает возмещение в полном объеме, в том числе упущенной выгоды, убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В литературе высказывается мнение о необходимости выделения еще одного вида ответственности за земельные правонарушения, связанные с нецелевым использованием земель или с их использованием способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель. Такой вид ответственности принято называть земельно-правовым. Статьи 45, 46, 54 ЗК РФ устанавливают, что за указанные правонарушения применяется прекращение

права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком и права аренды земельного участка. Неиспользование земельного участка в течение 3 лет в соответствии с его назначением или использование его с нарушением законодательства является основанием для принудительного изъятия земельного участка у собственника в соответствии со статьями 284, 285 и 286 ГК РФ. Аналогичные требования содержатся также и в Законе Тамбовской области "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области" (п. 1 ст. 15).

Тема 11. Земли сельскохозяйственного назначения

При изучении темы следует остановиться особо на понятии правового режима в целом и на особенностях правового режима земель сельскохозяйственного назначения в частности. Сельскохозяйственные земли – это особо ценные земли, которые в первую очередь используются в качестве средства производства и лишь в исключительных случаях как пространственный базис для размещения объектов, связанных с развитием сельского хозяйства (ст. 77 ЗК РФ). В действующем законодательстве оборот таких земель регулируется помимо Земельного кодекса РФ специальным ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Пригодность земель для сельского хозяйства устанавливается на основе данных государственного земельного кадастра или зонирования территории для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений (ст. 12 ФЗ от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"²⁶).

Сельскохозяйственные угодья в зависимости от их естественных природных свойств и экономической целесообразности использования в целях растениеводства или животноводства подразделяются на следующие виды угодий: пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, и залежи. В составе этих угодий выделяют также особо ценные для данного региона продуктивные земли, в том числе опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений. Их перечень устанавливается законодательством субъектов РФ.

Содержание правового режима земель сельскохозяйственного назначения зависит от того, какой характер имеет сельскохозяйственное производство – товарный или для личного потребления. На основании такого подхода выделяются земли крестьянских (фермерских) хозяйств, земли сельскохозяйственных коммерческих организаций и земли, используемые для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и пастьбы скота.

В ст. 78 ЗК РФ определен перечень субъектов, которые в соответствии с действующим законодательством могут использовать сельскохозяйственные земли в целях сельскохозяйственного производства. В этот перечень вошли:

- граждане, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, личное подсобное хозяйство, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации;
- некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации;
- казачьи общества;
- опытно-производственные, учебно-опытные и прочие подразделения научно-исследовательских организаций и образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения;
- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и профиля.

Деятельность крестьянских (фермерских) хозяйств регулируется Федеральным законом РФ от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"²⁷.

Если личное подсобное хозяйство ведется на приусадебном участке или ином участке в населенном пункте, то занимаемая им земля к категории сельскохозяйственных земель не относится. Федеральный закон (от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" регулирует подобную деятельность в городах. Осуществляется она в коллективных формах, там имеются земли общего пользования, остальные участки принадлежат на праве собственности или иных вещных правах гражданам – членам некоммерческих объединений, а также индивидуальным садоводам и огородникам. Дачные участки к сельскохозяйственным землям также не относятся.

Самый большой массив сельскохозяйственных земель занимают аграрные коммерческие организации – бывшие колхозы и совхозы, преобразованные в АО или ЗАО, ООО, товарищества полные и командитные, производственные кооперативы, государственные и муниципальные производственные предприятия. Этот перечень исчерпывающий, хотя в ЗК указаны и иные формы (которые пока в законодательстве не уточняются). Специальный закон есть только о сельскохозяйственных кооперативах (ФЗ от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации"²⁸), остальные формирования действуют в рамках ГК РФ, Федеральных законов от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ "Об акционерных обществах"²⁹, от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"³⁰.

В соответствии с ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" сельскохозяйственные потребительские кооперативы создаются для обслуживания сельскохозяйственного производства – выполнения ремонтных, мелиоративных, агрохимических и прочих работ для членов таких кооперативов.

Религиозные организации могут использовать сельскохозяйственные земли для организации подсобных хозяйств (например, в монастырях).

Казачьи общества являются юридическими лицами, им безвозмездно отводятся земли для коллективного землепользования на основе традиционных форм общинного владения землей либо общей собственности участников общества на землю. Размер земельного надела, предоставляемого хуторскому и станичному обществу, определяется исходя

²⁶ СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.

²⁷ СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

²⁸ СЗ РФ. 1995. № 50. Ст. 4870.

²⁹ СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

³⁰ СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

из количества его участников в соответствии с установленным порядком, а также взятых ими на себя обязательств по несению государственной службы и необходимости создания запаса земель, обеспечивающего коллективное землепользование при расширении состава общества, выделения земельных участков гражданам, пожелавшим выйти из казачьего общества. (См. Указ Президента РФ от 15 июня 1992 г. № 632 «О мерах по реализации Закона Российской Федерации "О реабилитации репрессированных народов" в отношении казачества»³¹).

Федеральный закон от 30 апреля 1999 г. "О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации"³² закрепил права лиц, относящихся к малочисленным народам, безвозмездно владеть и пользоваться в местах их традиционного проживания и хозяйственной деятельности землями различных категорий для развития традиционных промыслов. Перечень этих народов утвержден Правительством РФ 30 марта 2001 г., а порядок образования ими общин – Федеральным законом (от 20 июля 2000 г.) "Об общих принципах организации общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации"³³. Правовой режим таких территорий регулируется Федеральным законом от 7 мая 2001 г. "О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации"³⁴.

Установление правового режима земель сельскохозяйственного назначения преследует цели обеспечения почвенного плодородия земель рассматриваемой категории (см. ФЗ от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"), сохранения количества этих земель, предотвращение уменьшения площадей сельскохозяйственных угодий. К мероприятиям, позволяющим обеспечить сохранение количества и качества сельхозугодий следует отнести мелиорацию земель (см. ФЗ от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ "О мелиорации земель"³⁵) и консервацию земель (временное изъятие из хозяйственного оборота для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации загрязненных территорий).

Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения основываются на принципах, закрепленных в п. 3 ст. 1 Федерального закона (от 24 июля 2002 г. № 101) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения":

- сохранение целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- установление размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут одновременно находиться в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции или вклады (доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц;
- преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;
- предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами.

Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, порядок предоставления и принудительного изъятия таких участков и другие особенности их оборота регулируются законами субъектов РФ, в частности Законом "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области" (в ред. 2007 г.)

Тема 12. Земли поселений

Земли поселений составляют самостоятельную категорию и предназначены для размещения и развития городов, поселков городского типа (рабочих, курортных и дачных поселков) и сельских населенных пунктов. Состав земель поселений неоднородный и подразделяется на несколько видов, что отражает специфику правового режима этих земель. Эти земли отграничиваются от других земель чертой, которая представляет собой внешние границы населенного пункта. Утверждение и изменение черты поселений проводится на основании утвержденной органами власти субъектов Российской Федерации градостроительной и землеустроительной документации. Черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральным законом по согласованному представлению законодательных (представительных) органов Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Утверждение и изменение черты городских поселений, входящих в состав закрытых административно-территориальных образований, осуществляется Правительством РФ.

³¹ САПП РФ. 1992.

³² СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2208.

³³ СЗ РФ. 2000. № 30. Ст. 3122.

³⁴ СЗ РФ. 2001. № 20. Ст. 1972.

³⁵ СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 142.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ)³⁶ все поселения Российской Федерации подразделяются на городские (города и поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и др.)

Наиболее крупные населенные пункты – города. В зависимости от численности населения города подразделяются на сверхкрупные (численность населения свыше 3 млн. человек), крупнейшие (от 1 до 3 млн. человек), крупные (от 250 тыс. до 1 млн. человек), большие (от 100 тыс. до 250 тыс. человек), средние (от 50 тыс. до 100 тыс. человек), малые города и рабочие поселки (до 50 тыс. человек).

К категории рабочих поселков относятся населенные пункты при заводах, фабриках, шахтах, рудниках, электростанциях и других экономически важных объектах.

Курортными признаются поселки, расположенные в местностях, имеющих лечебное значение.

Дачные поселки это населенные пункты, имеющие основным назначением обслуживание городского населения в качестве мест их отдыха.

Все поселения, кроме городов и поселков городского типа, признаются сельскими населенными пунктами. Сельские населенные пункты по численности населения подразделяются на крупные (с численностью населения свыше 5 тыс. человек), большие (от 1 тыс. до 5 тыс.), средние (от 200 человек до 1 тыс.) и малые (менее 200 человек).

Поселения, имеющие временное значение и непостоянный состав населения и являющиеся объектами служебного назначения в соответствующей отрасли экономики (железнодорожные будки, дома лесников, бакенщиков, полевые станы и тому подобное), а также одиночные дома находятся в ведении муниципальных образований, с которыми указанные поселения связаны в административном, производственном или территориальном отношениях.

Состав земель населенных пунктов неоднородный и подразделяется в соответствии со ст. 85 ЗК РФ на несколько видов: 1) жилые зоны; 2) общественно-деловые зоны; 3) производственные зоны; 4) зоны инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационные зоны; 6) зоны сельскохозяйственного использования; 7) зоны специального назначения; 8) зоны военных объектов; 9) иные территориальные зоны.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливаются градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования) (п. 2 ст. 85 ЗК РФ).

Наличие различных видов земель населенных пунктов в зависимости от целевого назначения отражает специфику правового режима этих земель, который обладает максимальной сложностью в сравнении с режимами иных категорий земель.

Градостроительное планирование развития территорий и поселений и их застройки осуществляется посредством разработки документации. Основным градостроительным документом, определяющим условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития городских и сельских поселений, является генеральный план застройки.

В нем отражены зонирование (зоны различного функционального назначения территорий), развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соотношение застроенной и незастроенной территории городского и сельского поселения, территории резерва для развития, а также требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Среди градостроительной документации следует назвать также генеральные схемы расселения на территории Российской Федерации, консолидированные схемы градостроительного планирования, разрабатываемые для территорий двух и более субъектов Российской Федерации или частей их территорий (территории экономических и крупных географических районов), территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории (ее частей) субъектов РФ, территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов и сельских округов.

Можно выделить следующие характерные особенности правового режима земель населенных пунктов (поселений):

1. Преимущественное использование этих земель как пространственного базиса для целей застройки, удовлетворения социально-экономических, экологических, санитарно-гигиенических нужд жителей данного населенного пункта (поселения).

2. Компактность, наличие общей (единой по своему земельному массиву) территории, которая отграничивается от земельных категорий городской, поселковой чертой или чертой сельского населенного пункта (т.е. внешней границей соответствующего населенного пункта).

3. Преобладание в составе земель населенных пунктов (поселений) муниципальной собственности. Значительное место занимают и земли, находящиеся в частной собственности. Особенно это характерно для сельских населенных пунктов, средних и малых городов и поселков.

4. Управление землями осуществляют муниципальные органы. Они определяют правовой режим использования и охраны земель, порядок и нормативы предоставления их в пользование, перевод земель из одного вида в другой, осуществляют муниципальный контроль.

Тема 13. Земли промышленности и иного специального назначения

К землям специального назначения относятся земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК РФ).

³⁶ СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

При рассмотрении темы необходимо учитывать, что основная функция, которую выполняют земли специального назначения, выражается в их использовании в качестве пространственного операционного базиса, поэтому для объектов промышленности, транспорта, связи и проч. предоставляются в первую очередь несельскохозяйственные земли, самые низкие по кадастровой оценке.

Важной особенностью правового режима земель специального назначения является установление зон с особыми условиями использования земель в целях обеспечения безопасности населения, а также для создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных, оборонных и иных объектов, имеющих повышенную экологическую опасность. К ним относятся: санитарно-защитные зоны вокруг земель промышленности, охранные и защитные зоны вдоль железных и автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, вокруг аэродромов, охранные зоны в виде полос вдоль линий электропередачи и линий связи, зоны с особыми условиями землепользования вокруг оборонных объектов и т.д.

Земельные участки для целей промышленности, транспорта и проч. предоставляются, как правило, соответствующим предприятиям, учреждениям, организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования. В то же время земельные участки указанной категории могут находиться как в собственности граждан и юридических лиц, так и в собственности федеральной, субъектов РФ и в муниципальной собственности, за исключением земель, изъятых из оборота или ограниченных в обороте согласно ст. 27 ЗК РФ.

Особенностью правового режима земель данной категории является отсутствие единства и компактности предоставляемых земельных территорий как во времени, так и в пространстве. При размещении промышленных, оборонных, транспортных предприятий (объектов) земельные территории изымаются у других землепользователей и соответственно предоставляются для специальных целей поэтапно по мере освоения строительства и, как правило, не единым массивом даже в тех случаях, когда речь идет об одном предприятии как юридическом лице. Поскольку земли этих предприятий или расположенные на них объекты вписываются в иные категории земель (сельскохозяйственного назначения, земли водного или лесного фонда), то режим их использования и охраны в значительной мере обусловлен правовым режимом земель соответствующей категории и нередко соподчинен ему.

В связи с потенциальной экологической опасностью и возможным отрицательным воздействием хозяйственной и иной деятельности этих предприятий на окружающую природную среду их проектированию предшествует экологическая экспертиза, положительное заключение которой является базовым юридическим основанием для возникновения права пользования землями промышленности и иного специального назначения.

Помимо общих особенностей правового режима использования земель специального назначения, его специфика определяется нормами специального законодательства в зависимости от вида земель рассматриваемой категории.

Порядок использования земель железнодорожного транспорта вместе с земельным законодательством регулируется также Федеральным законом (от 25 августа 1995 г.) "О федеральном железнодорожном транспорте"³⁷ и положениями Министерства транспорта РФ.

Порядок и нормативы предоставления земельных участков для размещения портов, причалов морского и внутреннего водного транспорта регулируются специальным водным законодательством и Кодексом внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ³⁸.

Детальное регламентирование деятельности организаций воздушного транспорта и использования ими земельных участков содержится в Воздушном кодексе РФ от 19 марта 1997 года³⁷.

Правовые основы и принципы регулирования отношений, возникающих при использовании атомной энергии, установлены ФЗ (от 21 ноября 1995 г.) "Об использовании атомной энергии"³⁸.

Правовой режим наземных объектов космической инфраструктуры установлен Законом РФ (от 20 августа 1993 г.) "О космической деятельности"³⁹. Понятие земель связи определено Федеральными законами 2003 г. "О связи"⁴⁰ и 1999 г. "О почтовой связи"⁴¹.

Режим использования земель пограничной зоны определяется наряду с Земельным кодексом РФ Законом РФ (от 1 апреля 1993 г.) "О государственной границе Российской Федерации"⁴².

Правовой режим использования и охраны земель закрытых территорий административно-территориальных образований (ЗАТО) определяется помимо ЗК РФ Законом РФ (от 14 июля 1992 г.) "О закрытом административно-территориальном образовании"⁴³.

При изучении вопросов правового режима земель, предоставленных для добычи полезных ископаемых, которые также относятся к землям данной категории, необходимо проанализировать Закон РФ (от 21 февраля 1992 г.) "О недрах" (в ред. от 29.05.2000 г.)⁴⁴.

Тема 14. Земли особо охраняемых территорий

К землям особо охраняемых территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков,

³⁷ СЗ РФ. 1995. № 35. Ст. 3505.

³⁸ СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

³⁷ СЗ РФ. 1997. № 12. Ст. 1383.

³⁸ СЗ РФ. 1995. № 48. Ст. 4552.

³⁹ Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации (далее – *Ведомости РФ*). 1993.

⁴⁰ СЗ РФ. 2003. № 28. Ст. 2895.

⁴¹ СЗ РФ. 1999. № 29. Ст. 3697.

⁴² Ведомости РФ. 1993. № 13.

⁴³ Ведомости РФ. 1992. № 33. Ст. 1915; СЗ РФ. 1996. № 49. Ст. 5503.

⁴⁴ Ведомости РФ. 1992. № 16. Ст. 834.

дендрологических парков, ботанических садов, территории традиционного проживания коренных малочисленных народов Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

При изучении темы студентам следует обратить внимание на разнообразную нормативную базу, регулирующую правовой режим особо охраняемых территорий – Земельный кодекс РФ, ФЗ (от 7 мая 2001 г.) "О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации", ФЗ (от 14 марта 1995 г.) "Об особо охраняемых природных территориях"⁴⁵, ФЗ (от 10 января 2002 г.) "Об охране окружающей среды", ФЗ (от 23 февраля 1995 г.) "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах"⁴⁶ и др.

Кроме перечисленных правовых актов большое значение имеют специальные нормативные акты, утверждаемые на уровне Правительства РФ, регулирующие правовой режим отдельно взятых природных комплексов:

Положение о государственных природных заповедниках, утвержденное постановлением Правительства РСФСР от 18.12.1991 г. № 48⁴⁷;

Положение о национальных природных парках, утвержденное постановлением Правительства РСФСР от 10.08.1993 г. № 769⁴⁸;

Общее положение о государственных природных заказниках общереспубликанского (федерального) значения в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минприроды России от 25.01.1993 г. № 14⁴⁹;

Положение о памятниках природы федерального значения в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минприроды России от 25.01.1993 г. № 15⁵⁰.

Необходимо учитывать, что рассматриваемые земли, как правило, изъяты из хозяйственного оборота или ограничены в обороте в соответствии со ст. 27 ЗК РФ и служат целям сохранения уникальных природных комплексов, усиления их оздоровительных, культурно-эстетических, экологических свойств и экологического воспитания населения. На таких землях запрещается осуществление деятельности, не связанной с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренной федеральными законами и законами субъектов РФ.

В составе земель особо охраняемых природных территорий выделяются земельные участки частичного хозяйственного использования (или функциональные зоны), на которых разрешено осуществлять хозяйственную и иную деятельность с соблюдением установленных ограничений.

Земли данной категории являются национальным достоянием (п. 2 ст. 95 ЗК РФ), поэтому на значительную часть земель особо охраняемых природных территорий установлена федеральная собственность. Однако земельный кодекс закрепляет, что данные земли могут находиться также в собственности субъектов РФ и муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам (п. 2 ст. 29 ЗК РФ).

Земельный кодекс РФ в п. 3 ст. 95 устанавливает запрет на изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению.

В Законе об особо охраняемых природных территориях предусматривается необходимость создания охранных зон на участках земли и водного пространства, прилегающих к территориям государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков и памятников природы. На территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов выделяются округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Создание охранных зон осуществляется без изъятия у собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков. Права граждан и юридических лиц на указанные земельные участки сохраняются. Однако особый правовой режим охранных зон требует ограничить права этих лиц на землю (п. 1 п. 2 ст. 56 ЗК РФ).

К территориям государственных природных заповедников относятся участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты (земля, вода, недра, растительный и животный мир), полностью изъяты из хозяйственного использования.

К территориям природных парков относятся территории (акватории), которые включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность и предназначенные для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Государственные природные заказники – это территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

Памятники природы – это уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного или искусственного происхождения. Территориями памятников являются занятые ими территории.

Территориями дендрологических парков и ботанических садов являются территории, предназначенные для создания специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также для осуществления научной, учебной и просветительской деятельности.

Территориями традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ считаются территории, образованные для ведения традиционного природопользования и традиционного образа жизни указанными народами. К таковым относятся народы, проживающие в районах Севера, Сибири и Дальнего Востока на территориях традиционного расселения своих предков, сохраняющие традиционный образ жизни, хозяйство и промыслы, насчитывающие менее 50 тыс. человек и осознающие себя этническими общностями.

Лечебно-оздоровительные местности и курорты предназначены для лечения, профилактики заболеваний и отдыха. Основным целевым назначением этих земель выступает оздоровительное и рекреационное назначение. Общим признаком

⁴⁵ СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.

⁴⁶ СЗ РФ. 1995. № 9. Ст. 718.

⁴⁷ Сборник постановлений Правительства РСФСР (*далее – СПП РСФСР*). 1992. № 4. Ст. 25.

⁴⁸ СПП РСФСР. 1993. № 34. Ст. 3180.

⁴⁹ Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств РФ. 1993.

⁵⁰ Там же.

земель лечебно-оздоровительных местностей и земель курортов являются располагающиеся на них природные лечебные ресурсы. К природным лечебным ресурсам относятся минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат и другие природные объекты и условия, используемые для лечения, профилактики заболеваний и организации отдыха. Лечебные свойства природных объектов и условий устанавливаются на основании научных исследований, многолетней практики и утверждаются Министерством здравоохранения и социального развития РФ. Лечебные природные ресурсы являются государственной собственностью и передаются физическим и юридическим лицам только в пользование и только в лечебных целях.

К землям природоохранного назначения относятся земли водоохранных зон рек и водоемов, запретных и нерестоохранных полос, лесов, выполняющих защитные функции, противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений, а также иные земли, выполняющие природоохранные функции.

Земли рекреационного назначения предназначены для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

1. объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятники 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 только в соответствии с их целевым назначением.

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).

На собственников, владельцев, пользователей и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной, лесоустроительной и градоустроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

Тема 15. Земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса

При изучении данной темы студенты должны четко представлять, что земли лесного и водного фондов являются самостоятельными категориями земель и регулируются, помимо Земельного кодекса РФ, Лесным кодексом РФ и Водным кодексом РФ, соответственно. Студенты должны определить порядок использования указанных земель, их функциональное назначение и состав.

В соответствии с действующим земельным законодательством (ст. 101 ЗК РФ) к землям лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие, а также земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства, нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Лесные земли призваны выполнять функцию пространственно-территориального базиса лесного хозяйства. Земли лесов первой группы выполняют водоохранные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные природоохранные функции. Земли лесов второй группы выполняют защитные, санитарно-оздоровительные и (частично) эксплуатационную (производственно-экономическую) функции. Земли лесов третьей группы имеют, прежде всего, производственно-экономическое назначение. Режим использования земель лесного фонда определяется в зависимости от групп лесов (принадлежности лесов к первой, второй или третьей группе).

Специфической особенностью земель лесного фонда является то, что в пределах лесного фонда гражданам и юридическим лицам предоставляются не земельные участки, а участки лесного фонда, границы которых должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и указаны в планово-картографических материалах (лесных картах).

К участкам лесного фонда и правам пользования ими применяются положения гражданского законодательства об объектах гражданских прав, а также положения земельного законодательства о земельных участках, если иное не установлено Лесным кодексом РФ.

В соответствии со ст. 102 ЗК РФ в состав земель водного фонда входят земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и объектов. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

Земли водного фонда, обладая неоднородным составом и структурой, имеют единый правовой режим, который находится в прямой зависимости от режима использования и охраны водных объектов. Земли водного фонда предназначены для организации рационального использования, восстановления и охраны водных ресурсов.

В соответствии с водным законодательством подавляющая часть водных объектов находится в государственной собственности. В частную собственность допускается передавать небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Водные объекты используются комплексно, т.е. одновременно для многих целей и многими субъектами.

В целях охраны водных объектов, являющихся источниками питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны. Правовой режим зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения регулируется Постановлением Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР от 17.05.1937 г. "О санитарной охране водопроводов и источников водоснабжения" (действует в части, не противоречащей Конституции РФ, федеральным законам и иным правовым актам РФ).

Земли водного фонда используются и охраняются в соответствии с требованиями водного законодательства РФ. Вместе с тем ряд вопросов, касающихся земель водного фонда, регулируется ЗК РФ. Например, вопросы целевого использования

земель водного фонда, управления собственностью и некоторые другие, которые не отражены в водном законодательстве либо не имеют отношения к режиму использования и охраны водных объектов.

Земли запаса в соответствии со ст. 103 ЗК РФ – это площади, не предоставленные в собственность, владение, пользование и в аренду (за исключением земель фонда перераспределения, которые формируются в соответствии со ст. 80 ЗК РФ).

Земли запаса служат резервом для удовлетворения нужд сельскохозяйственных предприятий, местом размещения промышленных объектов, сенокосных угодий и пастбищ, коллективных садов и огородов, пополнения категорий земель, используются для целей отгонного животноводства. Основное местоположение земель запаса – территории Сибири, Дальнего Востока, районы Крайнего Севера.

3. КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ

ТЕМЫ И ЗАДАЧИ ДЛЯ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Земельное право как отрасль права

Цель занятия: изучение особенностей предмета и методов правового регулирования земельного права.

Вопросы для обсуждения:

1. Предмет и методы земельного права.
2. Земля как объект правового регулирования.
3. Современная концепция земельного права.
4. Принципы земельного права.
5. Система земельного права.
6. Соотношение земельного права с другими отраслями права.
7. Характеристика земельного законодательства Тамбовской области.

Задачи:

1. По решению местной администрации был выделен земельный участок для строительства зоопарка. Население микрорайона добилось проведения научной экспертизы, выводы которой оказались отрицательными. Тем не менее, строительство зоопарка началось. Общество охраны природы по просьбе местного населения предъявило в арбитражный суд иск, в котором, опираясь на заключение научной экспертизы, просило отменить решение администрации о строительстве зоопарка.

Какие принципы земельного права нарушены?

2. Из-за несовершенства очистных сооружений цементный завод загрязняет территорию прилегающего населенного пункта. Какие меры должны быть приняты? Какой принцип земельного права нарушен?

3. В ходе проверки работники Комитета по земельным ресурсам и землеустройству установили, что некоторые фермеры используют предоставленные участки не по назначению.

Какие принципы земельного права нарушены?

4. Могут ли несколько членов одной семьи быть владельцами разных земельных участков? Есть ли на сей счет какие-либо ограничения в законе?

Тема 2. Возникновение и прекращение прав на землю

Цель занятия: анализ юридически значимых фактов, являющихся основанием для возникновения и прекращения прав на земельные участки.

Вопросы для обсуждения:

1. Основания возникновения прав на землю.
2. Порядок предоставления земель в собственность, владение, пользование, аренду.
3. Документы, удостоверяющие право на землю.
4. Прекращение права на землю.
5. Порядок изъятия земель для государственных и муниципальных нужд.

Задачи:

1. Могут ли несколько членов одной семьи быть владельцами разных земельных участков? Есть ли на сей счет какие-либо ограничения в законе?

2. Каким образом осуществляется практический контроль за правильным использованием сельскохозяйственных угодий? Каков экономический механизм воздействия на тех, кто использует землю не по назначению, допускает ухудшение угодий, не соблюдает экологические требования к деятельности на этих участках?

3. Каковы основания и порядок изъятия земель для государственных и муниципальных нужд? Составьте исковое заявление в суд.

4. В 1993 году при приватизации земельного участка родителям выдали свидетельство о праве собственности на землю 12 соток. В 2006 году при принятии детьми наследства фактически оказалось 10 соток. Что должен посоветовать юрист в такой ситуации?

5. Гражданину принадлежит часть дома и земля, другая половина – его родной тете. Вот уже 3,5 года тетя не приезжает, живет за пределами Российской Федерации и не платит никаких налогов. Может ли гражданин рассчитывать на половину дома и земли? Можно ли их выкупить у государства?

6. Индивидуальный предприниматель по разрешению установил киоск для торговли на земле аэропорта. Земля находится в пользовании аэропорта. Вправе ли аэропорт взимать плату за землю под киоск?

7. В процессе проверки прокуратура области установила, что в ряде районов предоставление земельных участков проводилось без учета их размеров, без изъятия у прежних пользователей и оформления прав. Прокуратура области квалифицировала указанные действия как нарушения земельного законодательства.

Какие нормы земельного права здесь нарушены? Какие государственные органы ненадлежащим образом выполняли возложенные на них функции и обязанности?

8. Для строительства магистрального трубопровода необходимо изъять 30 га земель у АО "Заря", занятых сельскохозяйственными угодьями с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня.

Какой орган правомочен принять решение об изъятии и предоставлении указанных земель? Каков порядок изъятия сельскохозяйственных земель для других нужд?

9. Группа иностранных граждан – сотрудников посольства – обратилась в городскую администрацию с просьбой о предоставлении им в собственность земельного участка под строительства гаража.

Каким будет ответ городской администрации?

10. Евграфов, работая егерем, получил служебный надел для выращивания овощей, а также для сенокосения. Весной, после посадки картофеля, Евграфов был уволен с работы.

Кто имеет право на служебный надел? Как решается вопрос с наделом в сложившейся ситуации?

Тема 3. Государственное управление земельным фондом

Цель занятия: изучение принципов, функций и видов государственного управления земельным фондом.

В о п р о с ы д л я о б с у ж д е н и я :

1. Общая характеристика принципов и функций управления земельными ресурсами в Российской Федерации.
2. Органы, осуществляющие управление земельными ресурсами.
3. Содержание управления земельными ресурсами:
 - 1.1. Государственный земельный кадастр.
 - 1.2. Мониторинг земель.
 - 1.3. Землеустройство и землеустроительный процесс.
 - 1.4. Контроль за рациональным использованием земель: понятие и виды.

З а д а ч а :

Сотруднику НИИ Фатееву потребовались сведения о распределении земель по субъектам права на землю в одном из районов области. В земельной кадастровой палате Фатееву объяснили, что подобная информация выдается только юридическим лицам, поэтому необходимо письменное ходатайство дирекции института с указанием целей получения запрашиваемой информации.

Правомерен ли отказ ФГУ ЗКП в выдаче гражданину Фатееву запрашиваемой информации? Каков порядок предоставления информации, внесенной в земельный кадастр?

ТЕМА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Цель занятия: определение сущности принципа платности землепользования в Российской Федерации.

В о п р о с ы д л я о б с у ж д е н и я :

1. Плата за землю – условия ее рационального использования.
2. Объекты и субъекты налогообложения.
3. Земельный налог.
4. Арендная плата за землю.
5. Кадастровая стоимость и оценка земли.

З а д а ч а .

При подаче иска в суд на раздел садового домика и садового участка необходимо указать стоимость иска. Как оценивается стоимость строений на участке и сам земельный участок?

Тема 5. Защита земельных прав и разрешение земельных споров

Цель занятия: изучение правовых форм и способов защиты прав субъектов земельных правоотношений и разрешение споров между ними.

В о п р о с ы д л я о б с у ж д е н и я :

1. Способы защиты прав на землю: общая характеристика.
2. Признание права на земельный участок.
3. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок.
4. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.
5. Возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников (землепользователей) земельных участков,
6. Порядок разрешения земельных споров.

З а д а ч а .

Общество с ограниченной ответственностью "Эрго" обратилось в Тамбовский областной арбитражный суд с иском о признании недействительным постановление мэра г. Тамбова об изъятии земельного участка ООО "Эрго" по бульвару Энтузиастов. Право ООО "Эрго" на бессрочное пользование участком земли размером 1,99 га удостоверяется государственным актом от 01.07.99 г.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Тема 6. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Цель занятия: определение состава земельного правонарушения и мер ответственности за нарушение норм земельного права.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и состав земельных правонарушений.
2. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.
3. Уголовная ответственность за нарушение норм земельного права.
4. Гражданско-правовая ответственность за нарушение норм земельного права.
5. Земельно-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.

Задачи:

1. Хабаровский областной комитет по охране окружающей природной среды и природных ресурсов предъявил иск к локомотивному депо о взыскании 18 352 957 р. (с учетом загрязнения водоема) за разлив нефтепродуктов, в результате чего была сильно загрязнена местность близлежащих сельхозугодий на площади 125 000 м². Ущерб по подсчетам истца, согласно методике, составил именно указанную сумму. В арбитражный суд ответчик 10 мая 2003 г. предъявил документы о том, что он ликвидировал загрязнения добровольно, очистил земли. Суд на этом основании принял решение об отказе в иске. Природоохранный комитет обжаловал решение и доказал, что такие действия ответчик может проводить по согласованию с комитетом, и кроме того, земли остались загрязненными с превышением ПДК.

Какое решение должен принять суд по жалобе? Какая юридическая ответственность установлена за порчу земли? Что такое порча земли как правонарушение?

2. Из-за несовершенства очистных сооружений цементный завод загрязняет территорию прилегающего населенного пункта. Какие меры должны быть приняты? Кто осуществляет экологический контроль?

3. Горнодобывающее предприятие нарушило правило охраны и использования недр, повлекшее причинение значительного ущерба. Какую ответственность понесут виновные за деяние? Дайте правовую квалификацию.

Тема 7. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
2. Особенности правового режима сельскохозяйственных земель и порядок их предоставления.
3. Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения, их права и обязанности.
4. Основания прекращения прав на использование земель сельскохозяйственного назначения.
5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения по законодательству Тамбовской области.

Задачи:

1. Гражданин Петров А.О., уволенный по сокращению штатов с должности механика механического завода, хотел приобрести участок для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, но его заявление не стали рассматривать в районной администрации, так как свободной земли в районе нет. Права ли администрация района? Как следует поступить в такой ситуации?

2. Каким образом подтверждается трудовой стаж главы крестьянского (фермерского) хозяйства и его членов?

3. В связи с реорганизацией совхоза гражданин Алексеев получил надел земли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Имеет ли право гражданина Алексеев оформить дарственную своему родному брату на часть земли?

4. Гражданин Иванов А.Г. обратился в местную администрацию о предоставлении ему земельного участка размером 80 га для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Администрация отказала в предоставлении, ссылаясь на отсутствие свободных земель.

В своем повторном заявлении Иванов А.Г. указал, что в пределах района имеются никем не используемые земли.

Что такое земли запаса и земли перераспределения? Как решить данный спор?

5. В ходе проверки работниками Комитета по земельным ресурсам и землеустройству установили, что некоторые фермеры используют предоставленные им земельные участки неэффективно. Как должен поступить Комитет по земельным ресурсам и землеустройству?

Тема 8. Правовой режим земель населенных пунктов

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель поселений.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и состав земель населенных пунктов.
2. Особенности правового режима земель населенных пунктов.
3. Основания возникновения права собственности на земли городов и других населенных пунктов.
4. Порядок предоставления и изъятия земель в городах и других населенных пунктах.
5. Управление землями городов и других населенных пунктов. Учет и кадастровая оценка земель. Планирование использования земель в черте населенных пунктов.

Задачи:

1. Гражданин приватизировал 1/2 ведомственного дома, к которому примыкает земельный участок 32 сотки. На приеме у юриста гражданин интересуется, имеет ли он право получить в собственность 12 соток, а оставшиеся 20 соток закрепить в пожизненно наследуемое владение? Каков должен быть ответ гражданину?

2. Как должна быть поделена земля, прилегающая к спорному дому, если один человек прописан в нем и имеет право по завещанию на 20 долей, а другой не прописан, и по завещанию ему оставлено 80 долей?

3. Городская администрация приняла решение об изъятии у сельхозкооператива земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в пределах городской черты, для малоэтажной жилой застройки. Руководство кооператива обжаловало решение городской администрации в суд, обосновав это тем, что в соответствии с законом сельскохозяйственные земли являются особо ценными и подлежат изъятию для иных нужд лишь в крайних случаях.

Какое решение примет суд? Возмещаются ли в аналогичных случаях потери сельскохозяйственного производства?

Тема 9. Правовой режим земель промышленности, транспорта и иного специального назначения

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли для нужд обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Общая характеристика земель специального назначения.
2. Правовой режим земель промышленных предприятий, порядок их предоставления и изъятия.
3. Правовой режим земель транспорта. Виды земель, используемых транспортом, порядок их предоставления и изъятия.
4. Правовой режим земель, занятых средствами связи и электропередачи.
5. Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны, органов внутренних дел и государственной безопасности.
6. Правовой режим земель закрытых административно-территориальных образований, а также иных зон, устанавливаемых в целях обеспечения безопасности населения и интересов сохранения государственной тайны.

Задача.

1. Решением местной администрации строительному управлению был предоставлен во временное пользование земельный участок для добычи песка. Строительное управление не приняло мер по сохранению плодородного слоя почвы, за что было оштрафовано. Правильно ли был взыскан штраф? Что должно было предпринять строительное управление до того, как приступить к добыче песка?

Тема 10. Правовой режим земель лесного фонда

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель лесного фонда.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие леса и земель лесного фонда. Правовой режим земель лесного фонда.
 2. Субъекты права собственности на леса, права владения, пользования лесом, права аренды земель лесного фонда.
 3. Управление лесами и землями лесного фонда.
 4. Право лесопользования и его виды.
 5. Государственный контроль за использованием и охраной лесов и земель лесного фонда.
 6. Ответственность за нарушение законодательства об использовании и охране лесов и земель лесного фонда.
- Возмещение вреда, причиненного нарушением лесного законодательства.

Задачи:

1. Имеет ли право сельхозпредприятие своими силами вырубить кустарники и мелкие деревья, разросшиеся с защитной лесополосы, затеняющие пашню и мешающие обработке сельхозугодий?
2. На какой срок должен выдаваться лесорубочный билет, ордер и лесной билет?
3. Должен ли гражданин (предприниматель), выращивающий на собственном участке елки с целью новогодней продажи, получать лесорубочный билет?
4. Нужно ли оплачивать гражданам подати за сбор лекарственных растений на территории леса?
5. Гражданин получил в собственность земельный участок, может ли он вырубить находящиеся на нем зеленые насаждения (лес)?

Тема 11. Правовой режим земель водного фонда и земель запаса

Цель занятия: изучение особенностей правового режима земель водного фонда и земель запаса.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и состав водного фонда и земель водного фонда.
 2. Основания возникновения и прекращения права водопользования и права на земли, занятые водами.
 3. Право водопользования и его виды.
 4. Права и обязанности водопользователей и пользователей землями водного фонда.
 5. Ответственность за нарушение законодательства об использовании и охране вод и земель водного фонда.
- Возмещение вреда, причиненного нарушением водного законодательства.
6. Правовой режим земель запаса.

ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ (ЗАЧЕТУ)
(ДЛЯ ОЧНОЙ И ЗАОЧНОЙ ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ, СООТВЕТСТВЕННО)

1. Понятие, предмет, метод и система земельного права.
2. Система принципов земельного права.
3. Земельное законодательство Российской Федерации.
4. Понятие и система источников земельного права.
5. Соотношение и тенденции развития федерального и регионального законодательства в сфере земельных отношений. Законодательство Тамбовской области о земле.
6. Состав земель Российской Федерации. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую.
7. Функции и полномочия субъектов РФ и органов местного самоуправления в области земельных отношений.
8. Право собственности на землю: понятие и содержание. Собственность на землю граждан и юридических лиц.
9. Публичная собственность на землю: объекты, субъекты и содержание.
10. Права и обязанности собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.
11. Система ограниченных вещных прав на землю: общая характеристика.
12. Права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
13. Аренда земельного участка: существенные условия договора, права и обязанности сторон. Прекращение договора аренды земельного участка.
14. Сервитут: понятие, виды, порядок установления и прекращения.
15. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.
16. Общая характеристика оснований приобретения прав на землю.
17. Государственная регистрация прав на землю.
18. Правовые особенности совершения сделок с земельными участками.
19. Особенности приватизации земельных участков по действующему законодательству.
20. Особенности оборота зданий, строений, сооружений, расположенных на чужих земельных участках.
21. Упрощенный порядок оформления прав на недвижимое имущество – "дачная амнистия".
22. Порядок предоставления земельного участка для строительства.
23. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.
24. Прекращение и ограничение прав на землю.
25. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
26. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
27. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров.
28. Плата за землю и оценка земли.
29. Государственное управление земельным фондом Российской Федерации. Органы, осуществляющие государственное управление в сфере использования и охраны земель.
30. Государственный земельный кадастр.
31. Мониторинг земель.
32. Землеустройство: понятие, содержание и виды.
33. Ограничения оборотоспособности земельных участков.
34. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.
35. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.
36. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.
37. Контроль за использованием и охраной земель.
38. Понятие, состав и виды земельных правонарушений.
39. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель.
40. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.
41. Административная ответственность за земельные правонарушения.
42. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
43. Понятие, состав и особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
44. Правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств.
45. Понятие, состав и особенности правового режима земель поселений.
46. Понятие, состав и общая характеристика правового режима земель промышленности, транспорта и иного специального назначения.
47. Понятие, состав и правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.
48. Понятие, состав и правовой режим земель лесного фонда.
49. Понятие, состав и правовой режим земель водного фонда и земель запаса.
50. Охрана земель.

ТЕМЫ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

Контрольная работа выполняется в тетради (12 – 18 листов) или на листах формата А4. Работы могут быть выполнены в рукописном или машинописном вариантах. Контрольная работа должна состоять из трех частей:

- теоретическая – раскрывается содержание исследуемой темы;
- практическая – приводятся содержание задачи и ее решение со ссылками на конкретные статьи закона либо составляется документ по установленной форме;
- библиография – состоит из перечня нормативных правовых актов с указанием официальных источников опубликования, регулирующих исследуемые отношения, и списка литературы.

Вариант темы контрольной работы определяется по начальной букве фамилии студента. Задачу выдает преподаватель на консультации. Условие задачи необходимо привести в работе полностью.

Вариант 1 (А – Б)

1. Система принципов земельного законодательства.
2. Составить исковое заявление о признании права собственности на земельный участок (привести перечень необходимых документов).

Вариант 2 (В – Д)

1. Охарактеризовать порядок перевода земель из одной категории в другую.
2. Составить договор купли-продажи земельного участка (привести перечень необходимых документов).

Вариант 3 (Ж – К)

1. Изъятие земельных участков (в том числе путем выкупа) для государственных и муниципальных нужд.
2. Составить договор аренды земельного участка (привести перечень необходимых документов).

Вариант 4 (Л – М)

1. Порядок предоставления земель для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Составить исковое заявление об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Вариант 5 (Н – П)

1. Земельный налог и арендная плата.
2. Составить исковое заявление о признании права собственности на земельный участок (привести перечень необходимых документов).

Вариант 6 (Р – Т)

1. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения.
2. Составить объявление в газету о выделе земельного участка в счет земельной доли.

Вариант 7 (У – Х)

1. Крестьянское (фермерское) хозяйство.
2. Составить соглашение о создании фермерского хозяйства.

Вариант 8 (Ц – Я)

1. Требования, предъявляемые к сделкам с земельными участками.
2. Заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок (привести перечень документов, необходимых для осуществления государственной регистрации).

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ДИПЛОМНЫХ РАБОТ

1. Земельное право и земельное законодательство: состояние и проблемы.
2. Принципы земельного права и их реализация.
3. Земельно-правовые отношения: законодательство и практика.
4. Возникновение и прекращение права пользования земельным участком.
5. Правовые формы использования земель.
6. Правовой режим земель различного назначения.
7. Ограничение прав на землю.
8. Изъятие (выкуп) земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
9. Особенности совершения сделок с землей.
10. Защита прав на землю и разрешение земельных споров.
11. Юридическая ответственность за нарушения земельного законодательства.
12. Охрана и восстановление нарушенных земель.
13. Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства.
14. Особенности приватизации земель.
15. Сравнительный анализ регионального земельного законодательства.

ТЕСТ
(ВЫБЕРИТЕ ПРАВИЛЬНЫЕ ВАРИАНТЫ ОТВЕТОВ)

1. Земельное право относится к:

- а) базовым отраслям права;
- б) специальным отраслям права;
- в) комплексным отраслям права;
- г) процессуальным отраслям права.

2. Какие общественные отношения являются предметом земельного права:

- а) отношения, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земли;
- б) отношения по производству сельскохозяйственной продукции, ее переработке и реализации;
- в) отношения в социальной сфере;
- г) все перечисленные выше отношения.

3. Объектами земельных отношений являются:

- а) земля как природный объект и природный ресурс;
- б) земельные участки;
- в) части земельных участков;
- г) все перечисленное.

4. Земельный участок является недвижимым объектом:

- а) делимым;
- б) неделимым;
- в) может быть признан как делимым, так и неделимым;
- г) верный ответ отсутствует.

5. Содержанием какого правомочия собственника является его возможность извлекать из земли ее полезные свойства:

- а) правомочия владения;
- б) правомочия пользования;
- в) правомочия распоряжения;
- г) нет правильного ответа.

6. Из перечисленных ниже сделок выберите ту, которая не является основанием для возникновения права частной собственности на землю:

- а) аренды;
- б) купли-продажи;
- в) мены;
- г) дарения.

7. Что может быть основанием возникновения сервитута:

- а) договор;
- б) приобретательная давность;
- в) судебное решение;
- г) договор или судебное решение.

8. Какой вид юридической ответственности определен законодательством за самовольное занятие земельного участка:

- а) материальная;
- б) дисциплинарная;
- в) административная;
- г) уголовная.

9. Расставьте в правильном хронологическом порядке этапы землеустроительного процесса:

- 1) составление землеустроительного проекта;
- 2) утверждение землеустроительного проекта;
- 3) перенесение утвержденного землеустроительного проекта в натуру;
- 4) подготовительные работы;
- 5) возбуждение ходатайства.

а) 4–5–1–2–3; б) 5–4–1–2–3; в) 4–5–2–1–3; г) 1–5–4–2–3;

10. Система наблюдений (съемки, обследования и измерения) за состоянием земель называется:

- а) земельным мониторингом;
- б) экологическим контролем;
- в) мелиорацией;
- г) нет верного ответа.

11. Разрешение земельных споров осуществляется:

- а) в судебном порядке;
- б) в административном порядке;
- в) третейскими судами;
- г) нет правильного ответа.

12. Укажите несуществующую категорию земель:

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли фонда перераспределения;
- в) земли лесного фонда;
- г) земли поселений.

13. Какая статья Конституции РФ закрепляет право собственности на землю и иные природные ресурсы:

- а) статья 9;
- б) статья 8;
- в) статья 36;
- г) статья 12.

14. Какая статья Конституции РФ устанавливает ограничения прав землевладельцев и землепользователей:

- а) статья 36;
- б) статья 72;
- в) статья 34;
- г) все перечисленные варианты.

15. Частная собственность на землю может принадлежать:

- а) гражданам, в том числе иностранцам;
- б) только гражданам Российской Федерации;
- в) гражданам и юридическим лицам;
- г) всем перечисленным субъектам.

16. Правовой режим земель это:

- а) порядок правового регулирования использования и охраны земель;
- б) управление в сфере использования и охраны земель;
- в) разрешенное использование земельного участка;
- г) ограничения прав лиц, использующих земельные участки, путем установления зон с особыми условиями использования земель, санитарных зон, охранных зон и т.п.

17. Срок аренды земельного участка не может превышать:

- а) 5 лет;
- б) 49 лет;
- в) устанавливается по соглашению сторон;
- г) устанавливается по соглашению сторон, за исключением случаев установленных законодательством.

18. От чего зависит объем правомочий субъектов землепользования:

- а) от целевого назначения земельного участка;
- б) от вида субъекта;
- в) от целевого назначения земельного участка и от вида субъекта;
- г) от вида деятельности субъекта.

19. В каком нормативном акте закреплены принципы земельного права:

- а) Конституция РФ и Земельный кодекс РФ;
- б) ФЗ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";
- в) ФЗ от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- г) во всех перечисленных.

20. Какие формы платы за использование земли предусматривает земельное законодательство:

- а) земельный налог и нормативная цена земли;
- б) арендная плата;
- в) кадастровая стоимость земли;
- г) земельный налог и арендная плата.

21. Объектами права частной собственности на землю являются:

- а) поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы в пределах земельного участка;
- б) определенная территория – пространственная сфера деятельности собственника земельного участка;
- в) часть воздушного пространства над участком и часть пространства недр;
- г) все перечисленное.

22. Государственный земельный кадастр – это:

- а) государственный контроль за использованием и охраной земель;
- б) систематизированный свод документированных сведений о земельных участках;
- в) система государственной регистрации прав на землю;
- г) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации.

23. К вещным правам на землю не относится:

- а) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- б) право пожизненного (наследуемого) владения земельным участком;
- в) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- г) аренда.

24. Особенности правового режима земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства основаны на:

- а) принципе неделимости земельного участка;
- б) запрете залога сельскохозяйственных угодий из состава фермерских хозяйств;
- в) сохранении целевого использования земельных участков;
- г) все приведенные варианты.

25. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения выражаются:

- а) в предоставлении преимущественного права покупки субъектам Российской Федерации (муниципальным образованиям) в случае продажи сельскохозяйственных земель;
- б) в ограничении максимального срока аренды сельскохозяйственных земель 49 годами;
- в) в установлении особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %;
- г) все перечисленные варианты.

1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОВ И ИНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ
О ЗЕМЛЕ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ**Федеральные законы**

1. Конституция Российской Федерации. Принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. Официальный текст. М., 2006.
2. Федеральный конституционный закон (от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ с послед. изм. и доп.) "О Правительстве Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации (далее – СЗ РФ). 1997. № 51. Ст. 5712; 1998. № 1. Ст. 1; 2004. № 25. Ст. 2478; 2005. № 23.
3. Федеральный конституционный закон (от 28 июня 2004 г. № 5-ФКЗ) "О референдуме Российской Федерации" // СЗ РФ. 2004. № 27. Ст. 2710.
4. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2005. № 1. Ст. 17.
5. Федеральный закон (от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации (далее – РФ) (от 24.07.2002 г. № 85-ФЗ) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
7. Водный кодекс РФ (от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ) // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
8. Воздушный кодекс РФ (от 1997 г. № 60-ФЗ) // СЗ РФ. 1997. № 12. Ст. 1383.
9. Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 16; № 30. Ст. 3128; 2006. № 1. Ст. 10, 21.
10. Гражданский кодекс РФ. Часть первая (от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.
11. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая (от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
12. Гражданский кодекс РФ. Часть третья (от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
13. Гражданский процессуальный кодекс РФ (от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
14. Жилищный кодекс РФ (от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 14; 2006. № 1. Ст. 10.
15. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ (от 7.03.2001 г. № 24-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.
16. Кодекс РФ об административных правонарушениях (от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 1. № 30.
17. Кодекс торгового мореплавания (от 30.04.1999 г. № 81-ФЗ) // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.
18. Лесной кодекс РФ (от 4.12.2006. № 200-ФЗ) // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
19. Налоговый кодекс РФ. Часть первая (от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998.
20. Налоговый кодекс РФ. Часть вторая (от 5.08.2000 г. № 117-ФЗ, с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.
21. Трудовой кодекс РФ (от 30.12.2001 г. № 197-ФЗ) // СЗ РФ. 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 3.
22. Уголовный кодекс РФ (от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.
23. Устав железнодорожного транспорта РФ (от 10.01.2003 г. № 18-ФЗ) // СЗ РФ. 2003. № 2.
24. Федеральный закон (от 1.04.1993 г. № 4730-1 с послед. изм. и доп.) "О государственной границе Российской Федерации" // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации (далее – Ведомости РФ). 1993. № 17. Ст. 594; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1861; 1996. № 50. Ст. 5610; 2003. № 27. Ст. 2700.
25. Федеральный закон (от 3 апреля 1995 г. № 40-ФЗ) "О федеральной службе безопасности" // СЗ РФ. 1995. № 15. Ст. 1269; 2000. № 1 (Ч. 1). Ст. 9, № 46. Ст. 4537.
26. Федеральный закон (от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" // СЗ РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.
27. Федеральный закон (от 6.10.1999 г. № 184-ФЗ) "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" // СЗ РФ. 1999. № 42. Ст. 5005; 2000. № 31. Ст. 3205; 2001. № 7. Ст. 608.
28. Федеральный закон (от 8.08.2001 г. № 128-ФЗ) "О лицензировании отдельных видов деятельности" // СЗ РФ. 2001. № 33. Ст. 3430.
29. Федеральный закон (от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ) "Об исполнительном производстве" // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3591; 2001. № 32. Ст. 3412.
30. Федеральный закон "Об электроэнергетике" // СЗ РФ. 2003. № 13. Ст. 1178; 2005. № 1. Ст. 4.
31. Федеральный закон (от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" // СЗ РФ. 2004. № 52 (Ч. 1). Ст. 5276.
32. Федеральный закон (от 2.01.2000 г. № 28-ФЗ) "О государственном земельном кадастре" // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.
33. Федеральный закон (от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ) "О землеустройстве" // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.
34. Федеральный закон (от 10.01.1996 г. № 4-ФЗ) "О мелиорации земель" // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 142.
35. Федеральный закон (от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
36. Федеральный закон (от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2001. № 11. Ст. 997; 2003. № 24. Ст. 2244; 2004. № 27. Ст. 2711.

37. Федеральный закон (от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650; 2004. № 35. Ст. 3607; 2006. № 1. Ст. 10.
38. Федеральный закон (от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ) "Об охране окружающей среды" // СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133; 2004. № 35. Ст. 3607.
39. Закон РФ (от 1.04.1993 г. № 4730-1) "О Государственной границе Российской Федерации" // Ведомости РФ. 1993. № 17. Ст. 594; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1861; 1996. № 50. Ст. 5610; 1999. № 23. Ст. 2808.
40. Федеральный закон (от 17.08.1995 г. № 147-ФЗ) "О естественных монополиях" // СЗ РФ. 1995. № 34. Ст. 3426; 2001. № 33. Ст. 3429.
41. Федеральный закон (от 23.11.1995 г. № 174-ФЗ) "Об экологической экспертизе" // СЗ РФ. 1995. № 48. Ст. 4556; 1998. № 16. Ст. 1800.
42. Федеральный закон (от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ) "О приватизации государственного и муниципального имущества" // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.
43. Федеральный закон (от 7.06.2003 г. № 74-ФЗ) "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.
44. Федеральный закон (от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801; 2000. № 48. Ст. 4632.
45. Федеральный закон (от 14.01.1998 г. № 14-ФЗ) "Об обществах с ограниченной ответственностью" // СЗ РФ. 1998.
46. Федеральный закон (от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ) "Об акционерных обществах" // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 2; 2001. № 33. Ст. 3423; 2005. № 1. Ст. 18.
47. Федеральный закон (от 8.12.1995 г. № 193-ФЗ с послед. изм. и доп.) "О сельскохозяйственной кооперации" // СЗ РФ. 1995. № 50. Ст. 4870.
48. Федеральный закон (от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
49. Закон РФ (от 21.02.1992 г. № 2395-1 с послед. изм. и доп.) "О недрах" // Ведомости РСФСР. 1992. № 16. Ст. 834; СЗ РФ. 1994. № 10. Ст. 1108; 1995. № 10. Ст. 823.
50. Федеральный закон (от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018, 3027, 3033.
51. Федеральный закон (от 7.07.2003 г. № 126-ФЗ) "О связи" // СЗ РФ. 2003. № 28. Ст. 2895.
52. Федеральный закон (от 12.01.1996 г. № 8-ФЗ) "О погребении и похоронном деле" // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 146; 1997. № 26. Ст. 2952; 1998. № 30. Ст. 3613.
53. Закон РФ (от 14.07.1992 г. № 3297-1) "О закрытом административно-территориальном образовании" // Ведомости РФ. 1992. № 33. Ст. 1915; СЗ РФ. 1996. № 49. Ст. 5503; 1998. № 31. Ст. 3822; 1999. № 14. Ст. 1665.
54. Федеральный закон (от 24.04.1995 г. № 52-ФЗ) "О животном мире" // СЗ РФ. 1995. № 17. Ст. 1462; 2003. № 46. Ст. 4444.
55. Федеральный закон (от 17.10.2001 г. № 101-ФЗ) "О разграничении государственной собственности на землю" // СЗ РФ. 2001. № 30. Ст. 3060 (утратил силу).
56. Закон РФ (от 11.10.1991 г. № 1738-1 с послед. изм. и доп.) "О плате за землю" // Ведомости РСФСР. 1991. № 44. Ст. 1424 (утратил силу).

Указы Президента Российской Федерации

1. Указ Президента РФ (от 24.12.1993 г. № 2287) "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации (далее – САПП РФ). 1993. № 52. Ст. 5058.
2. Указ Президента РФ от 7.03.1999 г. № 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" // СЗ РФ. 1996. № 11. Ст. 1026.
3. Указ Президента РФ от 27.10.1993 г. № 1767 (в ред. от 25.01.1999 г.) "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" // САПП РФ. 1993. № 44. Ст. 4191, № 52. Ст. 5085; 1999. № 5. Ст. 651 (утратил силу – см. Указ от 25.02.2003 г. № 250).

Постановления Правительства Российской Федерации

1. Постановление Правительства РФ 2006 г. "О государственном земельном контроле" // СЗ РФ. 2006. № 47. Ст. 4919.
2. Положение о составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий. Утверждено Постановлением Правительства РФ 2006 г. // СЗ РФ. 2004. № 44. Ст. 4352; 2006. № 6. Ст. 703; № 45. Ст. 4712.
3. Положение о переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом. Утверждено Постановлением Правительства РФ 2004 г. // СЗ РФ. 2004. № 37. Ст. 3735; № 47. Ст. 4657.
4. Постановление Правительства РФ 2004 г. "О расчете и возмещении потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и при переводе земель лесного хозяйства в земли иных (других) категорий" // СЗ РФ. 2004. № 47. Ст. 4665.
5. Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю. Утвержден Постановлением Правительства РФ 2006 г. // СЗ РФ. 2006. № 28. Ст. 3074.
6. Правила передачи отдельных земельных участков из земель, предоставляемых для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного,

лесохозяйственного и иного использования. Утверждены Постановлением Правительства РФ 2006 г. // СЗ РФ. 2006. № 15. Ст. 1613.

7. Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земли в результате деятельности других лиц. Утверждены Постановлением Правительства РФ от 7.05.2003 г. № 262 // СЗ РФ. 2003. № 19. Ст. 1843.

8. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети. Утверждены Постановлением Правительства РФ 2003 г. // СЗ РФ. 2003. № 33. Ст. 3276.

9. Правила возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда. Утверждены Постановлением Правительства РФ 2002 г. // СЗ РФ. 2002. № 51. Ст. 5084.

10. Правила подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности. Утверждены Постановлением Правительства РФ 2002 г. // СЗ РФ. 2002. № 10. Ст. 1001; № 41. Ст. 3981.

11. Правила государственной кадастровой оценки земель. Утверждены Постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 г. № 316 // СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1709.

12. Постановление Правительства РФ 2006 г. "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" // СЗ РФ. 2006. № 42. Ст. 4385.

13. Постановление Правительства РФ 2005 г. "О форме градостроительного плана земельного участка" // СЗ РФ. 2006. № 2. Ст. 205.

14. Положение о государственной лесной охране РФ. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 27.07.1998 г. № 850 // СЗ РФ. 1998. № 32. Ст. 3896.

15. Положение о государственной экспертизе землеустроительной документации. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 4.04.2002 г. № 214 // СЗ РФ. 2002. № 15. Ст. 1432.

16. Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 11.07.2002 г. № 514 // СЗ РФ. 2002. № 28. Ст. 2870.

17. Положение о порядке консервации земель с изъятием их из оборота. Утверждено Постановлением Правительства РФ 2002 г. // СЗ РФ. 2002. № 47. Ст. 4676.

18. Порядок распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю. Утвержден Постановлением Правительства РФ от 7.08.2002 г. № 576 // СЗ РФ. 2002. № 32. Ст. 3189.

19. Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Утверждены Постановлением Правительства РФ 2002 г. // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4587.

20. Положение о контроле за проведением землеустройства. Утверждено Постановлением Правительства РФ 2002 г. // СЗ РФ. 2002. № 18. Ст. 1762.

21. Положение о проведении территориального землеустройства. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 7.06.2002 г. № 396 // СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2193.

22. Положение об аренде участков лесного фонда. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 24.03.1998 г. № 345 // СЗ РФ. 1998. № 14. Ст. 1585; 2003. № 25. Ст. 2532; 2005. № 22. Ст. 2122.

23. Положение о предоставлении участков лесного фонда в безвозмездное пользование. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 224 // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 964; 2005. № 45. Ст. 4618.

24. Положение о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 г. № 418 // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3554.

25. Порядок организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды. Утвержден Постановлением Правительства РФ от 5.01.1998 г. № 2 // СЗ РФ. 1998. № 2. Ст. 263.

26. Постановление Правительства РФ от 1.02.1995 г. № 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" // СЗ РФ. 1995. № 7. Ст. 534.

27. Положение об осуществлении государственного мониторинга земель. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 28.11.2002 г. № 846 // СЗ РФ. 2002. № 49. Ст. 4882.

28. Положение о государственном земельном контроле. Утверждено Постановлением Правительства РФ от 15.11.2006 г. № 689 // СЗ РФ. 2006. № 47. Ст. 4919.

29. Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или на заключение договоров аренды таких участков. Утверждены Постановлением Правительства РФ от 11.2002 г. // СЗ РФ. 2002. № 45. Ст. 4587.

30. Правила государственной кадастровой оценки земель. Утверждены Постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 г. № 316 // СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1709.

31. Правила подготовки и заключения договора аренды земельного участка национального парка. Утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.01.2007 г. № 47 // СЗ РФ. 2007. № 6. Ст. 758.

32. Постановление Совета Министров – Правительства РФ от 28.01.1993 г. № 77. (в ред. от 15.05.1999 г.) "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства" // САПП РФ. 1993. № 6. Ст. 483; 1995. № 3. Ст. 190; 1995. № 49. Ст. 4808; 1996. № 28. Ст. 3383; 1999. № 21. Ст. 2625.

33. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 20.06.2005 г. № 75н. «Об утверждении формы "Сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения по земельному налогу" и рекомендаций по ее заполнению». Зарегистрирован в Министерстве юстиции России 11.07.2005 г. № 6780 // Новое в земельном законодательстве. Вып. 3: Сб. офиц. текстов и док. Москва: Омега-Л, 2006. С. 201 – 216.

34. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 7.09.2005 г. № 112н. «Об утверждении формы "Сведения о земельных участках, на которых зарегистрировано право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения" и рекомендаций по ее заполнению». Зарегистрирован в Министерстве юстиции России 5.10.2005 г. № 7056 // Новое в земельном законодательстве. Вып. 3: Сб. офиц. текстов и док. Москва: Омега-Л, 2006. С. 217 – 236.

35. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 2.09.2002 г. № 3070-р (с изм. от 6.07.2004 г. № 104-р) «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков». Зарегистрирован в Министерстве юстиции России 3.10.2002 г. № 3833 // Новое в земельном законодательстве. Вып. 3: Сб. офиц. текстов и док. – Москва: Омега-Л, 2006. С. 241 – 253.

36.

Нормативные правовые акты Тамбовской области

1. Закон Тамбовской области (от 18 марта 1997 г. № 101-з с изменениями от 18.12.1998 г., от 22.05. 2001 г., от 29.10.2003 г., в редакции от 23 декабря 2003 г. № 187-з, с изменениями и дополнениями от 20.07.2005 г., от 28.10. 2005 г., от 23.06.2006 г., от 20.07.2006 г., в ред. от декабря 2007 г.) "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области" // Тамбовская жизнь. 2004, 10 января

2. Порядок заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Тамбовской области. Утвержден постановлением администрации Тамбовской области от 31 мая 2006 г. № 560 // Тамбовская жизнь. 2006. июнь.

Правовые акты судебных органов

1. Постановление Конституционного Суда РФ № 8-П от 23.04.2004 г. "По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004. № 4.

2. Определение Конституционного Суда РФ от 5 марта 2004 г. № 82-О "Об оспаривании конституционности пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004.

3. Определение Конституционного Суда РФ от 9 июля 2004 г. № 241-О "Об оспаривании конституционности пункта 1 статьи 36 Земельного Кодекса Российской Федерации" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004.

4. Определение Конституционного Суда РФ от 12 мая 2005 г. № 187-О "Об оспаривании конституционности пункта 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2005.

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ (далее – Постановление Пленума ВС РФ) от 5.11.1998 г. № 14 "О практике применения судами законодательства об ответственности за экологические правонарушения" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации (далее – Бюллетень ВС РФ). 1999. № 1.

6. Постановление Пленума ВС РФ от 22.04.1992 г. № 6 "О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства о земельной реформе" // Бюллетень ВС РФ. 1992. № 7; 1997 № 1.

7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – Постановление Пленума ВАС РФ) от 24.03.2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – Вестник ВАС РФ). 2005. № 5.

8. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

9. Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27.02.2001 г. № 61 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 5.

10. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

11. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.

12. Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с защитой иностранных инвесторов. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 18.01.2001 г. № 58 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 3.

13. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.04.2004 г. № 76 // Вестник ВАС РФ. 2004. № 4.

14. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.08.2004 г. № 80 // Вестник ВАС РФ. 2004. № 10.

15. О Федеральном законе "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". Письмо Президиума ВАС РФ от 27.06.2003 г. № С5-7/уз-712 // Вестник ВАС РФ. 2003. № 9.

2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"

Принят Государственной Думой 26 июня 2002 года. Одобрен Советом Федерации 10 июля 2002 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Федеральными законами от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ, 29.06.2004 г. № 58-ФЗ, 03.10.2004 г. № 123-ФЗ, 21.12.2004 г. № 172-ФЗ, 07.03.2005 г. № 10-ФЗ, от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ, от 5.02.2007 г. № 11-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018.

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие настоящего Федерального закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборота указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

3. Оборота земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица; (пп. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов; (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности; (пп. 4 в ред. Федеральных законов от 7.07.2003 г. № 113-ФЗ, от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;

6) предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на возмездной или безвозмездной основе, в случаях, установленных федеральными законами. (утр. силу – Федеральный закон от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

4. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Приватизации не подлежат находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами.

5. Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

6. К отношениям, возникающим при использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их целевым назначением и требованиями охраны земель, в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, применяются нормы иных федеральных законов.

Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом

1. Участниками отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с настоящим Федеральным законом. (п. 2 в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ, от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 3. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ, от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ).

Статья 4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве. (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

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

Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель. (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Требования настоящего пункта не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации. (абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Требования настоящего пункта не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации. (абзац введен Федеральным законом от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ)

2. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков. (п. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности

1. В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу настоящего Федерального закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей. (в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ, от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

При нарушении требований пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, лица, указанные в этом пункте, самостоятельно определяют, кто из них производит отчуждение части земельного участка. При недостижении между ними согласия об отчуждении части земельного участка, превышающей максимальный размер общей площади земельных участков, спор разрешается в судебном порядке. (Абзац утр. силу – Федеральный закон от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

В случае, если при нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона собственник не произведет в течение срока, установленного настоящим пунктом, отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта Российской Федерации. (в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ, от 29.06.2004 г. № 58-ФЗ)

2. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах). (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

3. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности. (п. 3 в ред. Федеральных законов от 7.07.2003 г. № 113-ФЗ, 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 6. Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

1. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Определение размера причиненного окружающей среде вреда, в том числе земле как природному объекту, осуществляется на основании нормативов в области охраны окружающей среды в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

2. Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации. Принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации. (п. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

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

Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления (п. 3 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 7. Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Глава II. ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 8. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

1. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

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

3. В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

4. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (п. 4 в ред. Федеральных законов от 7.07.2003 г. № 113-ФЗ, 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 9. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

2. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально (п. 2 в ред. Федеральных законов от 7.07.2003 г. № 113-ФЗ, 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный настоящим Федеральным законом предельный срок (в том числе договор аренды, заключенный до вступления в силу настоящего Федерального закона), считается заключенным на срок, равный предельному сроку. (абзац в ред. Федерального закона от 7.07.2003 г. № 113-ФЗ, утр. силу – Федеральный закон от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (абзац введен Федеральным законом от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

4. В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 настоящего Федерального закона.

5. В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

6. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

7. Экономическое стимулирование лица, использующего земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на основании договора аренды, заключенного на срок не менее чем десять лет, осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах (утр. силу – Федеральный закон от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

8. В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное (п. 8 введен Федеральным законом от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Правило настоящего пункта не распространяется на случаи, предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи.

2. Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные пунктом 5 настоящей статьи.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

3. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления,

обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации. (абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта Российской Федерации. (абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. (абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться религиозным организациям в собственность бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации. (абзац введен Федеральным законом от 03.10.2004 г. № 123-ФЗ)

5. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

6. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее чем пять лет. (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

7. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. (п. 7 введен Федеральным законом от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 11. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

В случае, если принятие наследства привело к нарушению требований, установленных статьями 3 и (или) 4 настоящего Федерального закона, к наследникам применяются требования, установленные статьей 5 настоящего Федерального закона. (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Глава III. ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 12. Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

1. К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со статьей 18 настоящего Федерального закона, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

2. В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

3. Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

Статья 13. Выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

1. Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

2. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

3. В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Указанные извещение или сообщение должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

4. В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

5. Земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (не востребованные земельные доли), подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Образование этого земельного участка осуществляется на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения муниципального образования.

Общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей.

Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Если собственники невостребованных земельных долей, в счет выделения которых должен быть образован земельный участок, в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы этого земельного участка.

Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на этот земельный участок (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ).

Статья 14. Особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

1. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка.

участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации (п. 1 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

1¹ Общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

Общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй – у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий – в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. (п. 1¹ введен Федеральным законом от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

1.² Решением общего собрания участников долевой собственности определяются:

условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся не востребуемые земельные доли;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление. (п. 1² введен Федеральным законом от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

2. Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 настоящего Федерального закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению (п. 2 введен Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

Глава IV. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 15. Понятие земельной доли

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Статья 16. Регулирование отношений, связанных с договорами аренды земельных долей, заключенными до вступления в силу настоящего Федерального закона

1. Договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу настоящего Федерального закона, должны быть приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона в течение шести лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. (в ред. Федеральных законов от 07.03.2005 г. № 10-ФЗ, от 5.02.2007 г. № 11-ФЗ)

2. В случае, если указанные в пункте 1 настоящей статьи договоры аренды земельных долей в течение шести лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона не приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, к таким договорам применяются правила договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется. (в ред. Федеральных законов от 07.03.2005 г. № 10-ФЗ, от 5.02.2007 г. № 11-ФЗ)

3. Приведение таких договоров аренды в соответствие с указанными правилами может осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально. (п. 3 введен Федеральным законом от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

Статья 17. Определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Участники долевой собственности, получившие при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями землеустройства.

Статья 18. Документы, удостоверяющие право на земельную долю

Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 19. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования.

Статья 19.¹ Применение отдельных положений настоящего Федерального закона (введена Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 113-ФЗ)

1. В случае, если на день вступления в силу настоящего Федерального закона субъектом Российской Федерации не принят закон, обеспечивающий реализацию настоящего Федерального закона, на территории такого субъекта Российской Федерации применяются следующие правила:

1) приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренная пунктом 4 статьи 1 настоящего Федерального закона, осуществляется с 1 января 2004 года;

2) минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренные пунктом 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, приравниваются к минимальным размерам земельных участков, устанавливаемым в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства;

3) максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, предусмотренный пунктом 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района; (пп. 3 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ)

4) полномочия субъектов Российской Федерации, предусмотренные пунктом 3 статьи 5, пунктом 3 статьи 6, пунктом 1 статьи 8, пунктом 2 статьи 12 и пунктом 3 статьи 13 настоящего Федерального закона, относятся к компетенции высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

5) средствами массовой информации, в которых в соответствии с пунктом 2 статьи 10, пунктом 2 статьи 12, пунктом 1 статьи 13 и статьей 14 настоящего Федерального закона предусмотрено опубликование сообщений, являются источником официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) источником официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

2. Положения настоящей статьи действуют до вступления в силу закона субъекта Российской Федерации, регулирующего указанные правоотношения.

Статья 20. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

1. Президенту Российской Федерации и Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

2. Правительству Российской Федерации в течение шести месяцев принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Федерального закона.

Президент

Российской Федерации В. ПУТИН

Москва, Кремль, 24 июля 2002 года, № 101-ФЗ

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ПРОГРАММА КУРСА "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"	5
2. КОНСПЕКТЫ ЛЕКЦИЙ ПО КУРСУ "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" .	9
3. КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ	49
Темы и задачи для семинарских занятий	49
Вопросы к экзамену (зачету)	57
Темы контрольных работ	59
Примерный перечень тем дипломных работ	60
Тест	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	65
Приложение 1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОВ И ИНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ О ЗЕМЛЕ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ	65
Приложение 2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"	73