**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации Забайкальский аграрный институт-филиал ФГБОУ ВО**

 **«Иркутский государственный аграрный университет**

**имени А.А. Ежевского»**

Технологический факультет

Кафедра землепользования и кадастров

**Методические указания по изучению дисциплины**

**Правовое регулирование землеустройства и кадастров**

**и выполнению самостоятельной работы**

направления подготовки

21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Чита - 2015

УДК

«Методические указания по изучению дисциплины Правовое регулирование землеустройства и кадастров и выполнению самостоятельной работы» для студентов технологического факультета направления подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры / Забайкальский аграрный институт – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского»; сост. Е.Ю. Лузянина. – Чита: Издательство ЗабАИ, 2015. – 97 с.

Составитель: преподаватель Лузянина Е.Ю.

Рецензенты: профессор кафедры землепользования и

 кадастров, д.б.н. Ральдин Б.Б.

Утверждено Методической комиссией технологического факультета ЗабАИ

 «13» ноября 2015 г., протокол №4

**© Е.Ю. Лузянина, 2015**

**© ЗабАИ, 2015**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…………………………..…………………………….………….6

СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В МЕТОДИЧЕСКИХ

УКАЗАНИЯХ…………………………………………………………………….....12

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ КУРСА «ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ»….…………………………………...…14

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ

РАБОТЫ (РЕФЕРАТА) ……………………………………….94

ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ (РЕФЕРАТОВ)…… .. 97

ПРИЛОЖЕНИЕ:

ОБРАЗЕЦ ВЫПОЛНЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА ………….……….99

ВВЕДЕНИЕ

Сейчас измерять участки, выносить границы в на местности (в натуру) для последующей постановки на кадастровый учёт и государственной регистрации призваны кадастровые инженеры — специалисты, о которых несколько лет назад ещё никто не слышал. При этом им была передана часть функций, которые ранее успешно выполняла служба технической инвентаризации (БТИ).

Проблемы в сфере кадастровых отношений порождены сменой общественно-экономической формации и появлением, как следствие, огромного числа собственников недвижимого имущества, которое предстоит описать, расценить и учесть в видах равномерного обложения налогами.

Кризис конца XX - начала XXI веков, как это ни странно звучит, закономерен, ибо произошел в точном соответствии с законом эволюции, суть которого, его сущностной момент состоит в повторяемости отдельных явлений и фактов. История повторяется – вот суть закона эволюции. Поэтому, несмотря на сложность, противоречивость и кажущуюся непредсказуемость процесса развития кадастра недвижимости, очевидно, что перед Россией на протяжении тысячелетней истории, как нигде в мире, проблемы передела собственности и коренного изменения налогообложения периодически обострялись. И, что важно, в государстве накоплен огромный опыт их разрешения. В кризисных ситуациях, как никогда, важна роль теории, науки.

Одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Российской Федерации является эффективное использование земли и иной недвижимости для удовлетворения потребностей общества и граждан.

Осуществляя земельные преобразования и крупные земельные реформы, государство не должно забывать о требованиях землеустройства и рациональной организации территории.

В условиях рыночной экономики, развития оборота земель и реализации прав земельной собственности формирование объектов недвижимости (земельных участков) является важнейшей задачей землеустройства, а не земельного кадастра, как пытаются считать представители некоторых организаций.

Земельный кадастр, регистрация и оценка земель дают информацию, необходимую для решения главных целей - формирования и рационального использования земельных участков и иной недвижимости и их охраны. Нарушение этих требований приводит к существенным недостаткам землепользования.

В теорию землеустройства, многочисленных российских и зарубежных учебниках и публикациях давно доказано, что регистрационные земельно-кадастровые и земельно-оценочные действия призваны зарегистрировать, учесть и оценить недвижимое имущество, что дает землевладельцам и землепользователям возможность реализовать права земельной собственности (купли-продажи, дарения, аренды и др.), а государству — решить фискальные задачи и обеспечить защиту этих прав.

Неправомерно было бы также считать, что землеустройство должно способствовать только формированию объектов недвижимого имущества, которое на практике связано с образованием новых и упорядочением существующих землевладений и землепользований, установлением их площадей, структуры, места положения и границ на основе проектов территориального землеустройства.

В процессе землеустройства государству и отдельным собственникам земли выгодно также организовать рациональное использование и охрану этого имущества (земли), что требует разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства и землеустроительных рабочих проектов.

При совершенствовании земельного законодательства необходимо четко знать и вписываться в технологии и технические требования выполнения землеустроительных работ. Только в этом случае можно предотвратить возможные земельные споры и избежать крупного экономического ущерба в развитии землевладения и землепользования. Например, землеустроительная практика показывает, что приватизация крупных сельскохозяйственных, промышленных, транспортных и иных несельскохозяйственных предприятий по частям требует предварительного территориального землеустройства. Например, в Восточной Германии при первоначальном разделении транспортных комбинатов без проекта межхозяйственного землеустройства на самостоятельные экспедиторские предприятия, различные таксомоторные фирмы, муниципальные, трамвайные организации и предприятия, обслуживающие рейсовые и экскурсионные автобусы, бензозаправки, склады и мастерские возникли крупные проблемы с обеспечением площадями новых землепользователей. В дальнейшем это потребовало первоочередного размежевания земельных участков на основе проектов территориального землеустройства.

Для достижения названной цели государством было предусмотрено создание системы ведения государственного кадастра и государственного учета объектов недвижимости, в связи с чем на протяжении последних 15 лет в соответствующих сферах экономики и права происходили существенные преобразования.

В 2000 году, государство только начинало строить систему регистрации прав на недвижимость, ведь по сути в гражданский оборот недвижимость была вовлечена только с началом широкомасштабной приватизации, а это 90-е годы 20-го столетия.

В России не одно десятилетие проводится так называемая земельная реформа: ресурсы, которыми так богата наша страна, пытаются упорядочить: поля, пашни и сенокосы — включить в сельскохозяйственный оборот, а на остальных землях вести деятельность, строго соответствующую категории и виду разрешённого пользования.

Система технической инвентаризации и технического учета объектов недвижимости несомненно имела более длительную историю, чем регистрация прав на недвижимость. В этом были свои плюсы, поскольку специалистами был накоплен большой объем знаний и опыта. Но были и минусы, в числе которых и «пережитки советского прошлого», фактическое и на тот момент законодательно закрепленное отсутствие конкуренции, и, как следствие, неповоротливость системы, неготовность к существованию в условиях рыночных отношений (все помнят до недавнего времени существовавшие очереди в БТИ, а также долгое ожидание получения технической документации об объектах). Прямо скажем, система была неспособна отвечать требованиям быстро развивающегося рынка в условиях молниеносных изменений законодательной базы.

Законодательство не стоит на месте, меняются и профессиональные реалии - на смену технической инвентаризации пришла кадастровая деятельность, а на смену техническому учету – государственный кадастровый учет. Конечно, нельзя говорить о том, что поменялось лишь название. Поменялась и суть системы - кадастровую деятельность осуществляют кадастровые инженеры, среди которых развивается конкуренция, данные об объектах недвижимости теперь консолидированы государством, мы идем в ногу с иными мировыми державами, строящаяся система государственного кадастра несомненно является более динамичной, современной, открытой и прозрачной. Но пока наше государство только в начале этого пути, и, конечно, как и в условиях любых перемен в системе много проблем и трудностей.

В условиях совершенствования земельного законодательства в Российской Федерации особую актуальность приобрели отношения связанные с ведением государственного кадастра недвижимости осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельностью.

Наиболее значимым документом, определившим направление развития единой на территории Российской Федерации системы учета объектов недвижимости, стал Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступивший в силу 1 марта 2008 года.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) вводит новую категорию лиц, управомоченных на выполнение кадастровой деятельности – кадастровые инженеры. Данное понятие означает слияние двух специальностей - землеустроителя и инвентаризатора, т.е. новая профессия в одном лице.

Кадастровые инженеры вправе осуществлять в отношении недвижимого имущества определенные работы. В результате их проведения обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе. Эти работы называются кадастровыми работами.

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат), для получения которого необходимо соответствовать определенным требованиям и сдать квалификационный экзамен, что уже говорит о повышении их квалификации.

Институт кадастровых инженеров очень молодой, для того, чтобы качественно осуществлять свою задачу, каждый специалист должен быть неравнодушен к происходящим изменениям. Важно, чтобы кадастровая деятельность в России осуществлялась только настоящими специалистами, ответственно относящимися к своей профессии, к выполняемым работам, грамотно и качественно готовящими документацию, ведь на основе этих документов создается государственный кадастр.

Так, с 1 января 2011 года кадастровую деятельность в отношении земельных участков (подготовку межевых планов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета земельных участков) вправе осуществлять только кадастровые инженеры.

В отношении же зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства кадастровые инженеры такую деятельность смогут вести только с 01 января 2013 года. До этого времени кадастровую деятельность в отношении объектов, расположенных на земельных участках, по-прежнему будут выполнять органы и организации по государственному техническому учету. Начиная с 1 января 2014 года кадастровую деятельность в отношении всех объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету в соответствии с Законом о кадастре, уполномочены осуществлять только кадастровые инженеры.

В целях соблюдения Закона о кадастре, учитывая, что неотвратимость ответственности непосредственно вытекает из принципа всеобщей обязательности закона помимо организационных мер, законодательно предусмотрены правовые средства с возможностью применения мер принуждения.

Анализ положений Закона о кадастре показал, что ответственность участников кадастровых отношений наступает в случае внесения недостоверных сведений в ГКН, либо в случае угрозы внесения таких сведений, что является результатом либо кадастровых ошибок, либо технических ошибок в сведениях. При этом законодательно определено, что техническая ошибка – это прерогатива органа кадастрового учета, а кадастровый инженер может допустить только кадастровую ошибку, которую, как явствует из смысла пункта 4 части 7 статьи 29 Закона о кадастре, впоследствии можно будет квалифицировать как грубое нарушение кадастровым инженером требований, установленных Законом о кадастре.

Государственный кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляет орган кадастрового учета, полномочия которого в настоящее время в соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о кадастре, приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 переданы федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (его филиалам по субъектам Российской Федерации).

Таким образом, кадастровый инженер, подготовивший документы для государственного кадастрового учета, является «связующим звеном» между лицом, заинтересованным во внесении сведений в государственный кадастр недвижимости, и органом кадастрового учета, непосредственно осуществляющим их внесение в кадастр.

Законом о кадастре предусмотрено поэтапное введение института кадастровых инженеров в сферу земельно-имущественных отношений в зависимости от видов объектов недвижимости.

Так, кадастровую деятельность в отношении земельных участков кадастровые инженеры должны были осуществлять с момента вступления в силу Закона о кадастре (с 1 марта 2008 года). Фактически на тот момент не было нормативного акта, который бы регулировал вопросы сдачи экзаменов и выдачи квалификационных аттестатов.

И только 22 января 2010 г. Приказом Минэкономразвития №23 было утверждено Положение о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о перечне документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера, после чего субъекты РФ начали создавать комиссии.

До 1 января 2011 года кадастровую деятельность в соответствии с п. 1 ст.44 Закона о кадастре наряду с кадастровыми инженерами вправе были осуществлять лица, обладавшие на день вступления в силу Закона о кадастре правом выполнения работ по территориальному землеустройству. После указанной даты кадастровые работы в отношении земельных участков вправе осуществлять только кадастровые инженеры.

Кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства кадастровые инженеры осуществляют с 1 января 2013 года.

При этом с 1 января 2013 года и до 1 января 2014 года эту кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе были осуществлять организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые до 31 декабря 2012 года имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости.

Таким образом, с 1 января 2014 в отношении любых объектов недвижимости кадастровая деятельность осуществляется только кадастровыми инженерами.

Закон о кадастре изначально установил, что кадастровая деятельность осуществляется кадастровыми инженерами на основании публичного возмездного договора, то есть является коммерческой. Таким способом законодатель предложил решить задачи по повышению качества оказываемых услуг и развитию экономики Российской Федерации за счет расширения рынка и повышения конкуренции.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества кадастровых работ, самоорганизации и саморегулирования деятельности кадастровых инженеров, а также обеспечения ответственности за осуществляемую деятельность кадастровые инженеры наделены правом объединяться в саморегулируемые организации, членство в которых обеспечивает, в том числе, дополнительную имущественную ответственность перед потребителями услуг.

Предложенная структура правовой формы деятельности кадастровых инженеров основана на изучении деятельности аналогичных структур в других странах, а также опыта организации российских институтов нотариата, адвокатуры и арбитражного управления. Учет положительного опыта и анализ недостатков деятельности перечисленных структур позволили выбрать систему, сочетающую доступность проводимой деятельности с механизмами ответственности и коллективного регулирования.

Работа кадастрового инженера требует соответствующей правовой подготовки, включающей в себя теоретическое освоение правовых методов регулирования отношений, связанных с проведением землеустройства, осуществлением кадастрового учета и кадастровой деятельности, с реализацией других функций государственного управления земельным фондом, а также с выработкой практических навыков решения возникающих в ходе реализации соответствующих функций правовых проблем.

Это обусловлено, в том числе тем, что информация, используемая при осуществлении землеустройства и ведении кадастров, может быть получена различными способами, в том числе, по результатам технических действий измерительного, обследовательского и другого специального характера. Недооценка правовой составляющей такой информации, недостаточные познания в процедурных аспектах ее получения и применения, могут поставить под вопрос и правовой харак-тер землеустроительной и кадастровой деятельности и ее результат.

Важным является то, что в связи с проведенным в 90-х годах комплексом социально-экономических реформ в стране сформировался совершенно новый тип земельных отношений, а правовое регулирование землеустройства и кадастров получило достаточно существенное развитие. При этом пересмотрены многие ранее сформировавшиеся подходы к землеустройству и кадастрам, что обусловлено, в первую очередь, отнесением земли к недвижимому имуществу и вовлечением ее в гражданский оборот, а также развитием смежных отраслей законодательства (например, гражданского, градостроительного).

Решить основную часть земельно-правовых проблем, накопившихся в 90-е годы, и определить на среднесрочную перспективу правовой режим использования, охраны и оборота земель позволило принятие в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации (2001) и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (2002). Но и после принятия указанных законов, а также ряда других законодательных актов (урегулировавших вопросы установления и изменения целевого назначения земель, их кадастрового учета, землеустройства и др.) земельные отношения продолжали развиваться. Этим обусловлена необходимость существенного обновления даже сравнительно недавно принятых законов. Поэтому землеустроитель и кадастровый инженер должны не только знать правовые нормы, регулирующие землеустройство и кадастры, но и уметь ориентироваться в динамично развивающейся нормативной правовой базе, иметь четкое представление о ее ближайших перспективах.

При этом вне зависимости от изменений законодательства в части оборота земельных участков и их кадастрового учета, земля остается природным объектом и природным ресурсом, что отражено в принципах земельного законодательства, поэтому использование земли возможно только при условии ее одновременной охраны. Тесная взаимосвязь земли с рядом других природных объектов: недрами, водой, лесами предопределяет и увязку правового режима использования и оборота земельных участков и таких объектов, а также необходимость интеграции сведений о земле и указанных объектах.

Земельный участок и сведения о нем представляют основу для учета иных объектов недвижимости и природных объектов, не признаваемых недвижимостью, поскольку их местоположение может быть определено только посредством привязки к данным о местоположении земельных участков.

Выше изложенное предопределяет тот факт, что правовое обеспечение получения, фиксирования и использования сведений о земельных участках в своей основе должно опираться не только на положения законодательства об учете недвижимого имущества, но и на нормы земельного и природоресурсного законодательства.

Еще более очевидна необходимость правовой подготовки при выполнении работ по межеванию земельных участков (предусматривающих, в том числе юридически значимые действия, например, согласование границ), при установлении границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий.

В связи с этим бакалавры, обучающиеся по направлению «Землеустройство и кадастры», должны иметь представление об основах земельного, гражданского, градостроительного, лесного, водного и иного законодательства, без которых невозможно полноценное ведение кадастров и проведение землеустройства.

Целью настоящего пособия является оказание методической помощи бакалаврам, изучающим дисциплину «Правовое регулирование землеустройства и кадастров».

В пособии рассмотрены общие положения о правовом регулировании земельных отношений, правовые аспекты образования земельных участков, права и обязанности участников земельных правоотношений, вопросы охраны земель, современные особенности правового обеспечения государственного управления земельным фондом, специфика земельно-правовых сделок, действующее законодательство о землеустройстве и кадастрах, а также другие правовые вопросы, знание которых необходимо землеустроителю и кадастровому инженеру.

Значительная часть изучаемого материала бакалаврам будет дана на лекциях, а его усвоение — проверено на семинарах, однако важное значение имеет самостоятельная работа обучающихся на основании рекомендуемых для изучения в рамках данной дисциплины учебно-методической литературы и основных нормативных правовых актов.

В результате изучения курса обучающиеся должны:

- получить теоретические знания и овладеть практическими навыками в сфере регулирования правоотношений, связанных с осуществлением землеустройства и ведением кадастров;

- научиться толковать и применять законодательство о земле устройстве и учете недвижимого имущества и природных ресурсов;

- уяснить особенности правового регулирования земельных отношений на современном этапе развития общества и получить представление о перспективах дальнейшего развития земельного права и смежных с ним правовых отраслей;

- изучить современную законодательную базу, определяющую систему государственного управления земельным фондом;

- научиться определять меры ответственности за нарушение законодательства о землеустройстве и учете недвижимого имущества и природных ресурсов.

Настоящее методическое пособие включает в себя следующие разделы:

1) основные темы курса «Правовое регулирование землеустройства и кадастров»

2) краткое содержание разделов и тем программы курса (методические советы по их изучению) с указанием особенностей конкретной темы с акцентированием внимания на наиболее важных ее положениях, перечня контрольных вопросов для самоконтроля и практических задач;

3) методические указания по выполнению контрольной работы (реферата);

4) список рекомендуемых для проработки нормативных правовых актов

5) список рекомендуемой для изучения учебно-методической литературы;

6) глоссарий основных понятий.

СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЯХ

РФ - Российская Федерация

АПК- Арбитражный процессуальный кодекс;

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ - Земельный кодекс Российской Федерации;

ЛК РФ - Лесной кодекс Российской Федерации;

ВК РФ - Водный кодекс Российской Федерации;

ГдК РФ - Градостроительный кодекс Российской Федерации;

КоАП РФ - Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации;

НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации;

ТК РФ - Трудовой кодекс Российской Федерации;

УК РФ - Уголовный кодекс Российской Федерации;

Закон об обороте сельхозземель - Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Закон о госрегистрации - Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Закон об ипотеке - Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

Закон о кадастре - Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Закон о переводе земель - Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

Основы земполитики - Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2017 годы, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2012 .№297-р;

ГКН - государственный кадастр недвижимости;

ЕГРП - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

ЕГРЮЛ – единый государственный реестр юридических лиц;

КФК - крестьянское фермерское хозяйство;

КИ – кадастровый инженер.

ЛПХ - личное подсобное хозяйство;

НПА - нормативные правовые акты;

МПА - муниципальные правовые акты;

Росреестр - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;

СРО – саморегулируемые организации.

СЗУ - схема расположения земельного участка.

Учебное пособие предназначено для студентов 4 курса, обучающихся по очной (заочной) форме обучения в Забайкальском агарном институте.

 **«ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ»**

Общая характеристика правового регулирования земельных отношений

Основные изучаемые вопросы:

*1. Понятие земельного права, его соотношение с иными отраслями права. 2. История развития земельного права. 3. Конституционные положения, регламентирующие земельно-правовые вопросы. 4. Источники земельного права. 5. Нормативный договор – как источник земельных отношений. 6.Земельные отношения как предмет земельного права: их субъекты, объекты и содержание. 7. Метод земельного права.87. Принципы земельного права.*

**Методические советы по изучению темы**

**Земельное право** представляет собой самостоятельную отрасль права, которую составляют правовые нормы, регулирующие отношения по использованию и охране земли. Самостоятельность земельного права как отрасли права предопределяет наличие собственного предмета и метода.

Соотношение земельного права с другими отраслями права.

**Земельное право и административное право**. В процессе государственного управления земельным фондом, привлечения к ответственности за земельные правонарушения применяются административные методы правового регулирования, также положениями административного права определяется система органов государственной власти, осуществляющих управление земельным фондом. Метод «власти-подчинения», характерный для административного права, применяется в земельном праве только к отношениям по управлению земельным фондом, в остальных случаях преобладает диспозитивный метод.

**Земельное право и гражданское право**. Права на земельные участки возникают по основаниям и в соответствии с принципами, определенными гражданским законодательством, при этом оборот земельных участков подчиняется общим правилам, установленным для оборота недвижимого имущества, включая требование об обязательной государственной регистрации прав и кадастрового учета. Однако, федеральными земельными законами в соответствии с принципами, установленными земельным законодательством, может быть ограничен оборот земельных участков. Следует учитывать, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации в отличии от земельного законодательства, гражданское законодательство находится в исключительной компетенции Российской Федерации.

**Земельное право и иные отрасли права**. Некоторые особенности возникновения, равно как и реализации прав на земельные участки, могут быть также установлены и аграрным, градостроительным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах и др. в зависимости от того, к какой из категорий земель принадлежит тот или иной земельный участок.

Ответственность за нарушение земельного законодательства устанавливается, в том числе, уголовным законодательством.

В истории развития отечественного земельного права можно выделить следующие этапы:

- с XI века до 1861 г. Период характеризуется отсутствием унифицированных законов о земле;

- с 1861 г. до 1917 г. Начало периода обусловлено отменой крепостного права и соответствующими документами, регулирующими права крестьян на землю;

- с 1917 г. до 1990 г. В рамках периода формировалось советское законодательство и законодательство республик о земле;

- с 1990 г. до 2001 г. В указанный период проводилась земельная реформа, в ходе которой существенно изменялось законодательство, в том числе, была принята Конституция Российской Федерации, принимались Указы Президента по вопросам передачи земель реорганизуемых колхозов и совхозов, были приняты части первая и вторая ГК РФ и ряд федеральных законов;

- с 2001 г. по настоящее время. Это период, когда был принят целый ряд законов, урегулировавших земельные отношения и зафиксировавших их рыночный характер. Начало этого периода, как правило, увязывают с принятием 25.10.2001 г. ЗК РФ.

**Система земельного права** — это совокупность правовых институтов, состоящих из группы юридических норм, регулирующих однородные земельные отношения. Земельное право состоит из общей части, содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом (например, права на землю, государственное управление земельным фондом, охрана земель) и особенной части, охватывающей нормы отдельных разделов земельного права (правовой режим отдельных категорий земель).

**Земельное право как наука** - это система научного познания правового регулирования земельных отношений, предполагающая:

- сбор и обобщение информации о предмете земельного права;

-исследование земельно-правовых норм, а также практики их применения, в т.ч. выявление их несовершенства и выработка рекомендаций по устранению этих несовершенств;

- внедрение результатов научно-исследовательской работы - как правило, в форме законотворческой деятельности.

Земельное право как учебная дисциплина включает в себя соответствующие научные наработки и по своей структуре соответствует системе земельного права как отрасли права. Материал в рамках учебной дисциплины систематизирован для использования в учебном процессе с учетом потребности выпускника ВУЗа в знаниях о земельном праве.

**Источники права.**

Основу источников права в России составляют нормативные акты. Нормативный акт содержит нормы права, т.е. правило поведения, обязательные для определенного круга лиц, и отличается от индивидуального акта, направленного на решение конкретного, индивидуального случая.

Основным законом государства, стоящим в основе системы источников земельного права является Конституция Российской Федерации.

Конституция Российской Федерации закрепляет следующие положения, регламентирующие земельно-правовые вопросы:

- Статья 9 устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

- Статьей 36 граждане и их объединения наделены правом иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

- Статья 72 определяет, что вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, а также земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды находятся совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Источники права по признаку юридической силы подразделяются на законы и подзаконные акты. Законы могут быть конституционными, федеральными и региональными (субъектов РФ). Причем, региональные законы не могут противоречить законам федеральным, а те в свою очередь - Конституции РФ. Следует также отметить, что законы принимают законодательные (представительные) органы власти (Государственная Дума, Думы субъектов РФ). Подзаконные нормативные правовые акты принимают органы исполнительной власти.

Современное федеральное земельное законодательство состоит из ЗК РФ, а также иных принятых в соответствии с ним федеральных законов.

Частно - правовые вопросы регулируются, в том числе, ГК РФ, законом о госрегистрации. В числе основных федеральных законов, регулирующих вопросы землеустройства и кадастров, следует выделить: Федеральный закон «О землеустройстве», закон о кадастре, ГдК РФ, ЛК РФ, ВК РФ, Федеральный закон «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» и др.

Согласно ст. 76 Конституции Российской Федерации, по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

К числу подзаконных актов относятся: указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные акты органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, ведомственные нормативные акты.

Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации и ведомственные нормативные акты представляют собой подзаконные акты и не могут противоречить правовым актам более высокой юридической силы.

**Нормативный договор как источник земельного права**

**Нормативный договор** — один из видов источников права, представляет собой соглашение (как правило, хотя бы одной из сторон в котором выступает государство или его часть), из которого вытекают общеобязательные правила поведения (нормы права).

**Нормативный договор** - это соглашение с участием уполномоченных государственных органов, содержащее правовые нормы. Нормативные договоры обязательны для многочисленного или формально неопределенного круга лиц. Существенным признаком, отличающим договор от правового акта, является его санкционирование несколькими субъектами правотворчества.

Нормативный договор может быть международным, либо же это может быть договор в рамках одного государства, например, между федерацией и её субъектами.

Также международные договоры могут быть классифицированы на:

а) Договоры между государствами;

б) Договоры между правительствами государств;

в) Межведомственные договоры государств

В отличие от просто договоров (договоров-сделок) нормативные договоры не носят индивидуально-разового характера. Если две фирмы заключают ту или иную сделку, они не создают новой нормы права (эта норма уже есть в ГК РФ). Участники же, заключающие нормативный договор, создают новое правило поведения - новую норму права, выступая правотворческими субъектами. В отличие от нормативных актов, принимаемых государственными органами, нормативные договоры выступают результатом соглашения между равноправными субъектами по поводу деятельности, представляющей их общий интерес.

**Правовой обычай как источник земельного права**

**Правово́й обы́чай** (Обычное право) — исторически сложившийся источник права и правило поведения. Позже часто санкционировалось государством и включалось в его систему правовых норм.

Правовые обычаи есть особая разновидность общегражданских обычаев (к которым принято относить обычаи делового оборота и другие обычаи, обыкновения и заведенный порядок), действующих в обществе. Их содержание образуют конкретные правила, предписывающие строго определенную линию поведения в тех или иных ситуациях. Устойчивость, повторяемость социальных отношений и связей вызывают возникновение в индивидуальном, групповом и массовом общественном сознании определенных стереотипов поведения.

Правовой обычай (Обычное право) — исторически сложившийся источник права и правило поведения. Позже часто санкционировалось государством и включалось в его систему правовых норм.

Обычное право представляет собой одно из древнейших явлений в истории человечества. Причем проблемы возникновения, формирования и развития обычного права носят многоплановый характер, поскольку его нормы являются элементами национальной культуры. Изучение обычаев, их соотношения с другими источниками права важно для понимания исторического процесса возникновения права, а также преемственности в развитии правовых норм. В правовой науке, как отечественной, так и зарубежной, обычное право изучалось и изучается в историческом аспекте и в плане сравнения обычной нормы с другими социальными нормами.

Обычаи (обычные нормы) признаются источниками права не во всех государствах, и лишь в ограниченном круге правовых отношений.

Особая роль обычного права отмечается в неотдифференцированных правовых системах, где правовой обычай, доктрина и закон нередко конкурируют между собой. Однако обнаруживается тенденция к закреплению государством разделения сфер влияния (регулирования), нормирования общественных отношений со стороны указанных источников права. Особенно велика значимость обычно-правовых норм в национальных правовых системах Африки и Мадагаскара.

В развитых правовых системах правовой обычай выступает в качестве дополнительного источника права, когда норма правового обычая восполняет пробел, образовавшийся в результате неурегулированности того или иного условия в договоре или пробелы законодательства.

Значительную роль правовой обычай играет в международном праве.

**Земельные отношения как предмет земельного права: их субъекты, объекты и содержание**

**Земельные отношения** - это общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по вопросам охраны и использования земли, урегулированные нормами земельного права.

Земельные правоотношения можно подразделить на различные группы: материальные и процессуальные, регулятивные и охранительные. Также можно выделить отношения в рамках управления земельным фондом: отношения по планированию использования и охраны земель, ведению мониторинга земель и осуществлению государственного земельного контроля, отношения по предоставлению и изъятию земель и др.

Структуру земельных правоотношений составляют субъекты отношений, объекты отношений и права и обязанности субъектов по поводу; объектов, урегулированные нормами права.

Субъектами земельных правоотношений являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, граждане, в том числе иностранные граждане и лица без гражданства, а также иностранные юридические лица (ст.5 ЗК РФ).

Объектами земельных правоотношений являются земля, земельные участки и их части.

Под методами земельного права следует понимать совокупность способов воздействия на поведение субъектов земельных отношений. В земельном праве в зависимости от регулируемой группы отношений используются императивный и диспозитивный методы, либо их сочетание. Императивный метод регулирует значительную часть земельных отношений, включая управление земельными ресурсами, правовую охрану земель и др. Диспозитивным методом правового регулирования охватываются частно-правовые отношения по поводу прав на земельные участки, сделки с земельными участками и др.

**Принципы земельного права** представляют собой основополагающие начала, которыми необходимо руководствоваться при наличии пробелов либо противоречивости применяемых норм.

Основные принципы земельного права содержатся в ст. 1 ЗКРФ: учет значения земли как основы жизни и деятельности человека; приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества; приоритет охраны жизни и здоровья человека; участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении земельных участков и прочно связанных с ними объектов; приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий; платность использования земли; деление земель по целевому назначению на категории; разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований; дифференцированный подход к установлению правового режима земель; сочетание интересов общества и законных интересов граждан; принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель; принцип платности за пользование землей; принцип государственного регулирования приватизации земли.

*Контрольные вопросы:*

1. Дайте понятие земельного права как отрасли права, науки и учебной дисциплины.

2. Назовите основные этапы развития земельного права в Российской Федерации.

3. Дайте общую характеристику земельной реформы в Российской Федерации.

4. Охарактеризуйте соотношение земельного права с другими отраслями права.

5. Назовите статьи (нормы) Конституции Российской Федерации, регламентирующие земельно-правовые вопросы.

6. Что является источниками земельного права?

7. Назовите классификацию источников земельного права.

19

8. Оцените юридическую силу и порядок применения подзаконных актов.

9. Как действуют законы во времени, в пространстве и по кругу лиц?

10. Когда законы и нормативные правовые акты вступают в силу?

11. Дайте определение земельных правоотношений.

12. Назовите методы земельного права.

13. Дайте понятие принципов земельного права и определите их роль в правовом обеспечении землеустройства и кадастров.

14.Охарактеризуйте систему принципов земельного права

15. Охарактеризуйте каждый принцип земельного права

16. Что такое нормативный договор?

17. Классификация (виды) нормативных договоров.

**Правовые основы регулирования образования земельных участков**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Понятие и порядок образования земельного участка, его индивидуализирующие признаки. 2. Требования к образуемым и измененным земельным участкам. 3. Особенности образования земельных участков при разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков, а также из отдельных видов земель и в отдельных правоотношениях. 4. Особенности образования земельных участков при создании искусственных земельных участков. 5. Особенности образования земельного участка при выделении на местности земельной доли. 6. Понятие и содержание оборотоспособности земельных участков. 7. Земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте.*

**Методические советы по изучению темы**

**Земельный участок\*,** в соответствии с ЗК РФ, - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 ЗК РФ). В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий на водном объекте).

\*Примечание: Следует отметить, что с 1 марта 2015 года вступает в силу новая редакция статьи 6 ЗК РФ, в соответствии с ч.3 которой дается новое понятие земельного участка: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

Таким образом, признаками, которые присущи юридическому понятию земельного участка, являются его границы и местоположение. Установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации как объекта права собственности и иных прав.

Кроме того, каждый земельный участок обладает иными характеристиками, которые вносятся в ГКН: кадастровый номер, площадь, адрес (местоположение), сведения об ограничениях (обременениях); кадастровая стоимость, сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категория земель и вид разрешенного использования.

В соответствии с ЗК РФ земельные участки образуются: при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. В случае, если на земельные участки действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то такие предельные размеры определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами.

Не допускается образование земельных участков в следующих случаях:

- если границы земельных участков пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

- если образование земельных участков приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушит требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами;

- если при разделе, перераспределении или выделе земельных участков сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев раздела следующих земельных участков:

1) предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, и

2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, из которого могут быть образованы один или несколько земельных участков. В указанных случаях земельные участки, раздел которых осуществлен, сохраняются в измененных границах.

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. В случае, если земельный участок находится в собственности одного лица, то у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. По общему правилу перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами не допускается. В случае, если производится перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

По общему правилу образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Земельные участки образуются также при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно указанному Федеральному закону под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Основанием для образования такого земельного участка является разрешение на создание искусственного земельного участка, выдаваемое уполномоченным органом государственной власти. Со дня выдачи разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию такой участок признается земельным участком, использование и оборот которого осуществляются в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются законом об обороте сельхозземель.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка на основании договора с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Выдел производится в соответствии с проектом межевания земельного участка или земельных участков, который определяет размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей.

Под оборотоспособностью земельных участков понимается их возможность находиться в частной собственности, а также быть объектами гражданско-правовых сделок.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а, также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами, имеющими особое значение, такими как:

-государственные природные заповедники и национальные парки;

-здания, строения и сооружения, в которых размещены военные суды;

-объекты организаций федеральной службы безопасности;

-воинские и гражданские захоронения и др.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. К ограниченным в обороте земельным участкам относятся земельные участки из состава земель лесного фонда; предоставленные для нужд организаций транспорта; расположенные под объектами гидротехнических сооружений и др.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется законом об обороте сельхозземель.

*Контрольные вопросы:*

1. Назовите признаки, индивидуализирующие земельный участок.

2. Охарактеризуйте порядок образования земельного участка.

3. Назовите требования, предъявляемые к образуемым и измененным земельным участкам?

4. Какие существуют способы образования земельных участков?

5. В чем заключаются особенности образования земельных участков при разделе?

6. Назовите особенности образования земельных участков при объединении.

7.Назовите порядок выдела земельного участка из земель сельхозназначения?

8. Есть ли какие – либо особенности образования земельных участков при выделе земельных участков?

9. Как образуются искусственные земельные участки?

10. Что такое оборотоспособность земельных участков?

11. Дайте перечень земельных участков, изъятых из оборота.

12. Перечислите земельные участки ограниченные в обороте.

**Право собственности и иные права на землю в Российской Федерации**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Понятие, содержание и формы собственности на землю, основания и порядок ее возникновения и прекращения. 2. Общая собственность на землю (понятие, виды, особенности реализации, земельные доли). 3. Принципы и процедура разграничения государственной собственности на землю. 4. Понятие и общая характеристика ограниченных вещных прав на землю. 5. Аренда земли. 6.Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и право пожизненного наследуемого владения земельным участком, особенности их переоформления для граждан и юридических лиц. 7. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком. 8. Служебные земельные наделы. 9. Частный и публичный сервитут. 10. Иные обременения и ограничения прав на землю.*

**Методические советы по изучению темы**

*Собственность на землю.* Понятие право собственности состоит из трех правомочий: владение, пользование и распоряжение своим имуществом. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе совершать любую гражданско-правовую сделку, не запрещенную законом: продавать, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду, распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Причем, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Статьей 9 Конституции Российской Федерации определено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Согласно ЗК РФ собственность на землю возникает у граждан по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. К ним можно отнести акты, изданные уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления; сделки в отношении земельных участков (или, в случаях, установленных законом - с недвижимым имуществом); свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения; иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

*Федеральная собственность на землю* может возникнуть по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае признания собственности в силу федеральных законов и при разграничении государственной собственности на землю.

*Собственность субъектов Российской Федерации на землю* возникает по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае признания собственности в силу федеральных законов, при разграничении государственной собственности на землю и при безвозмездной передаче земельных участков субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

*Собственность муниципальных образований на землю* возникает по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае признания собственности в силу федеральных законов и принятых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации, при разграничении государственной собственности на землю и при безвозмездной передаче земельных участков в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Процедура разграничения государственной собственности на землю с 01.07.2006 г. устанавливается Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 30.06.2006 №404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю».

В процессе разграничения участвуют только публичные образования: Российская федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Процесс разграничения государственной собственности на землю осуществляется в следующем порядке:

*К федеральной собственности* относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти; земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бес срочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного срочного пользования у государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук; земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

*К собственности субъектов Российской Федерации* относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации; а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

*К собственности поселений, городских округов, муниципальных районов* относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований; земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления; а также иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Изданные Правительством Российской Федерации до 01.07.2006 г. акты об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, сохраняют свою юридическую силу и являются основа-нием для государственной регистрации права собственности соответственно Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований на такие земельные участки.

Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Земельный участок может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Владение и пользование земельным участком, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Распоряжение земельным участком, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

По общему правилу к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает, пять, правила ГК РФ, применяются с учетом особенностей, установленных законом об обороте сельхозземель. Так, владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

*Земельная доля,* права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу закона об обороте сельхозземель, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

*Ограниченные вещные права* - это права на имущество лиц, не являющихся собственниками (вторичные права). ЗК РФ предусматривают следующие ограниченные вещные права на землю, производные от права собственности: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Субъекты таких прав вправе владеть и пользоваться земельным участком, однако не имеют возможность им распоряжаться, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Также ЗК РФ предусматривает в качестве прав на землю аренду и безвозмездное срочное пользование.

Земельные участки на праве *пожизненного наследуемого владения* предоставлялись только до введения в действие ЗК РФ. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Распоряжение земельным участком на указанном праве возможно только посредством перехода прав на земельный участок по наследству.

Земельные участки, за исключением изъятых из оборота, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Право аренды земельного участка возникает на основании договора аренды - гражданско-правового договора, в соответствии с которым одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок за плату во временное владение и пользование.

Общие положения о порядке заключения и содержании договоров аренды имущества установлены в ГК РФ. Особенности совершения договоров аренды земельных участков урегулированы ст. 22 ЗК РФ, порядок заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, также устанавливается ст. 30 ЗК РФ.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. В качестве таковых могут выступать граждане, юридические лица, государственные органы Российской Федерации и ее субъектов, органы местного самоуправления.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме. Договор аренды и договор субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются строго ограниченному перечню субъектов: государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Однако, если юридическое лицо не является субъектом, которому земельный участок может быть предоставлен на указанном праве, оно обязано было до 01.07.2012 переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по своему желанию на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, а религиозные организации, кроме того — переоформить на право безвозмездного срочного пользования. За нарушение требования о переоформлении ст. 7.34 КоАП предусмотрена административная ответственность.

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки из публичной или частной собственности.

Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в следующих случаях: юридическим лицам, которым земельные участки могут предоставляться на праве постоянного бессрочного пользования, на срок не более чем один год; религиозным организациям для целей строительства объектов религиозного и благотворительного назначения; лицам, с которыми заключён государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств соответствующего бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости; жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом; в предусмотренных ЛК РФ случаях.

Из земель, находящихся в частной собственности: иным гражданам и юридическим лицам на основании договора.

Также в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки гражданам в виде служебного надела из земель организаций отдельных отраслей экономики. Служебные наделы предоставляются работникам организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков и др. Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений.

*Сервитут* - право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В зависимости от порядка его установления и лиц, в пользу которых он устанавливается, сервитут бывает частным и публичным.

*Публичный сервитут* устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

*Частный сервитут* устанавливается в соответствии с гражданским законодательством для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут может быть установлен по требованию не только лица, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, но и землепользователя, а также землевладельца. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен Сервитут может быть срочным или постоянным. Сервитута подлежат государственной регистрации.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды; условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков; ограничения прав при резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд и иные ограничения прав на землю.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном ЗК РФ для охранных зон.

Ограничения могут распространяться как на земельный участок, так и на его часть.

*\*Примечание: С 2015 года понятие «частный сервитут» изменяется на «сервитут».*

*Контрольные вопросы:*

1. Дайте понятие права собственности на землю.

2. Назовите формы собственности на землю.

3. Объясните содержание общей собственности на землю?

4. Перечислите основания возникновения права собственности на землю.

5. Назовите основания прекращения права собственности на землю.

6. Кто участвует в процессе разграничения государственной собственности на землю?

7. Назовите порядок и основания разграничения государственной собственности на землю.

8. Перечислите ограниченные вещные права на землю.

9. Дайте характеристику аренды земли.

10. Назовите основания для приобретения земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования

11. Дайте характеристику права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

12. Дайте характеристику права безвозмездного срочного пользования земельным участком.

13. Дайте характеристику сервитута.

14. Что такое ограничения прав на землю?

**Права и обязанности частных лиц по использованию земли**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Права собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка. 2. Обязанности частных лиц при использовании земельных участков. 3. Основания и порядок принудительного прекращения прав на землю. 4. Особенности реализации и защиты прав на землю. 5. Возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, 6. Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.*

**Методические советы по изучению темы**

Права собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка устанавливаются ЗК РФ и иными федеральными законами.

*Собственник земельного участка* имеет следующие права в отношении земельных участков: использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации; возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков (кроме обладателей сервитутов), осуществляют те же права по использованию земельных участков, что и собственники.

*Собственники земельных участков и лица, не являющиеся* собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; своевременно производить платежи за землю; соблюдать при использовании земельных участков требования «градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами.

Право на земельный участок может быть прекращено в добровольном или принудительном порядке.

Случаями добровольного прекращения прав на землю является отказ от такого права (для всех видов прав на землю) либо совершение сделок по отчуждению земельных участков (только для собственника).

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагается копия документа, удостоверяющего личность (для гражданина).

Принудительное прекращение прав на земельный участок у его собственника происходит при:

- обращении взыскания на земельный участок по обязательствам (например, в порядке обращения взыскания на заложенный земельный участок);

- отчуждении земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу (например, должен быть отчужден унаследованный иностранным гражданином земельный участок сельскохозяйственного назначения);

- отчуждении доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в случае невозможности выдела доли в натуре при условии выплаты соответствующей денежной компенсации;

- изъятии (выкупе) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- реквизиции (временное изъятие) земельного участка в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер - для защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз.

При этом собственнику земельного участка возмещаются причиненные убытки. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость земельного участка или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок;

- конфискации земельного участка (безвозмездное изъятие по решению суда в виде санкции за совершенное преступление);

- при ненадлежащем использовании земельного участка (используется не в соответствии с целевым назначением, или использование осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, или предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства земельный участок не используется для соответствующих целей в течение трех лет).

*Право постоянного (бессрочного)* пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель; использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; не устранении совершенных умышленно ряда земельных правонарушений; неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет; изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; реквизиции земельного участка, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Решение о принудительном прекращении прав на земельные участки принимается судом.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Кроме того, аренда может быть прекращена по инициативе арендодателя в тех же случаях, когда может быть прекращено право постоянного бессрочного пользования.

*Право безвозмездного срочного пользования земельным участком* прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев выхода работника на пенсию. Также право на служебный надел сохраняется за одним из членов семьи работника призванного на военную службу; поступившего на учебу; погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Основные положения механизма защиты прав на землю закреплены в ГК РФ и ЗК РФ.

Законодательством предусмотрены следующие способы защиты прав:

- признание права на земельный участок;

- восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения;

- признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления;

- возмещение убытков.

Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием для осуществления государственной регистрации права на землю или сделки с землей.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в следующих случаях: признание судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок; самовольное занятие земельного участка; в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем признания недействительными в судебном порядке актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления либо приостановления исполнения таких актов; приостановления строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения

Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

*Земельные споры* рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 №262 утверждены Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением; прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

*Основанием для возмещения убытков* собственникам земельных участков могут быть: соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; акт государственного органа исполнительной, власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте; акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; решение суда.

*Основания и порядок изъятия* земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяются ЗКРФ и ГКРФ.

*Изъятие,* в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации; размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, таких как объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения, объекты обороны и безопасности, автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения и др.; иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях.

*Принудительное отчуждение* земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец и арендатор земельного участка должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия его правообладателя.

*Контрольные вопросы:*

1. Назовите права собственника земельного участка по его использованию.

2. Чем отличаются права землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка от прав собственника?

3. Перечислите основания прекращения прав на землю.

4. Определите порядок отказа собственности от прав на землю?

5. Назовите основные отличия отказа от права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

6. В каком порядке происходит принудительное прекращение права постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения?

7. В каком порядке происходит прекращение арендных прав на земельный участок?

8. Каков механизм реализации и защиты прав на земельные участки.

9. В каких случаях производится возмещение убытков правообладателям земельных участков?

10. Каким образом производится возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков?

**Правовая охрана земель**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Понятие и содержание правовой охраны земель. 2. Конституционные положения, регламентирующие охрану земель и бережное отношение к природным богатствам. 3. Рекультивация земель. 4. Консервация земель. 5. Мелиорация земель. 6. Мероприятия по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения.*

**Методические советы по изучению темы**

*Охрана земель* включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного и несельскохозяйственного оборота, защиту от вредных антропогенных воздействий, а также на воспроизводство и повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда.

*Цели охраны земель:*

- предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

- обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- сохранению почв и их плодородия;

-защите земель от негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

- защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревья ми и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов;

- ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

*Сохранению достигнутого уровня мелиорации*;

- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

- сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Конституция Российской Федерации в ст. 9 устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Условия и порядок пользования землей определяются на основе федеральных законов.

В настоящее время существует достаточно большое количество федеральных законов, определяющих порядок пользования землей: ЗК РФ, закон об обороте сельхозземель, Федеральный закон «О мелиорации земель», Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» и другие. Во исполнение указанных федеральных законов принимаются подзаконные акты, а также законы субъектов Российской Федерации.

На собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков возложена обязанность по рекультивации нарушенных земель (ст. 13 ЗК РФ). Порядок рекультивации земель установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.02.1994 № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», а также Приказом Минприроды России № 525, Роскомзема № 67 от 22.12.1995 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

*Рекультивация нарушенных земель* осуществляется для восстановления их для сельскохозяйственных, лесохозяйственных, водохозяйственных, строительных, рекреационных, природоохранных и санитарно-оздоровительных целей.

*Рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами* при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении всех видов работ, связанных с нарушением поверхности почвы, а также при складировании, захоронении отходов, загрязнении участков поверхности земли, если по условиям восстановления этих земель требуется снятие плодородного слоя почвы, осуществляется за счет собственных средств юридических лиц и граждан в соответствии с утвержденными проектами рекультивации земель.

*Рекультивация для сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других целей*, требующих восстановления плодородия почв, осуществляется последовательно в два этапа: технический и биологический.

За порчу и уничтожение плодородного слоя почвы, невыполнение или некачественное выполнение обязательств по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, юридические, должностные и физические лица несут административную и другую ответственность, установленную действующим законодательством.

*Существует два основных этапа рекультивации*. Работы по рекультивации обычно имеют два основных этапа — технический и биологический. На техническом этапе проводится корректировка ландшафта (засыпка рвов, траншей, ям, впадин, провалов грунта, разравнивание и террасирование промышленных терриконов), создаются гидротехнические и мелиоративные сооружения, осуществляется захоронение токсичных отходов, производится нанесение плодородного слоя почвы. На биологическом этапе проводятся агротехнические работы, целью которых является улучшение свойств почвы.

*Направления рекультивации земель*. В зависимости от тех целей, которые ставятся при рекультивации земель, различают следующие направления рекультивации земель:

• природоохранное направление;

• рекреационное направление;

• сельскохозяйственное направление;

• растениеводческое направление

• сенокосно-пастбищное направление;

• лесохозяйственное направление;

• водохозяйственное направление.

*Консервация земель* - временное исключение земель из хозяйственного оборота, осуществляемое для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации территорий, подвергшихся загрязнению.

В зависимости от способа восстановления деградированных сельскохозяйственных угодий и степени загрязненности земель вместо консервации земель может вводиться специальный режим их использования или производиться изменение целевого назначения земель.

*Консервации подлежат:*

а) сельскохозяйственные угодья с сильно эродированными, сильно засоленными, сильно заболоченными (в результате подтопления или нарушения экологических требований) почвами, подверженные в большой степени опустыниванию, имеющие просадки поверхности вследствие добычи полезных ископаемых, оленьи пастбища с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом в случаях, когда использование по целевому назначению земель с указанными признаками деградации приводит к дальнейшему развитию негативных процессов, ухудшению состояния почв и экологической обстановки;

б) земли, загрязненные токсичными промышленными отходами свыше предельно допустимых концентраций или радиоактивными веществами свыше предельно допустимых уровней.

Консервация земель с изъятием их из оборота допускается в целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий.

Порядок консервации земель установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2002 № 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».

Консервация допускается в отношении следующих земель: земель, подвергшихся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земель в районах Крайнего Севера, занятых оленьими пастбищами, с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом; земель, имеющих просадки поверхности вследствие использования недр или естественных геологических процессов; земель, загрязненных радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций вредных веществ (микроорганизмов).

Решения по консервации земель, находящихся в федеральной собственности, принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, земель, находящихся в муниципальной собственности, — органами местного самоуправления. Решения о консервации земель, находящихся в частной собственности, принимаются в отношении земель сельскохозяйственного назначения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а в отношении земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

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

Земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с принятым решением об их консервации, сохраняются за собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков либо переводятся в земли запаса в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

*Под мелиорацией земель* понимается коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий.

Мелиорация земель осуществляется в целях повышения продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства сельскохозяйственной продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создания необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий.

Законодатель выделяет следующие типы мелиорации земель: гидромелиорация; агролесомелиорация; культуртехническая мелиорация; химическая мелиорация.

*Финансирование мелиорации земель* (мелиоративных мероприятий) осуществляется за счет средств федерального бюджета, а также за счет средств собственников, владельцев и пользователей мелиорируемых (мелиорированных) земель, кредитов банков и других не запрещенных законом источников.

Мелиорация земель проводится на основе проектов, разработанных в соответствии с технико-экономическими обоснованиями и учитывающих строительные, экологические, санитарные и иные стандарты, нормы и правила.

Государственный мониторинг мелиорированных земель является составной частью государственного мониторинга земель и представляет собой систему наблюдений за состоянием мелиорированных земель. На основе этих наблюдений выявляются изменения состояния мелиорированных земель и дается оценка таких изменений.

Планирование мелиорации земель проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию, в соответствии с федеральными и региональными (территориальными) программами в области мелиорации земель, а также по 'заказам собственников, владельцев и пользователей земельных участков.

Федеральное законодательство особое внимание уделяет охране земель сельскохозяйственного назначения. Плодородие земель сельскохозяйственного назначения — способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений.

Обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться при условии соблюдения экологических требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В целях обеспечения плодородия проводятся агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противоэрозионные мероприятия по воспроизводству плодородия.

В рамках государственного управления реализуются следующие функции по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения: осуществляются разработка и реализация федеральных целевых программ обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и региональных целевых программ в данной области; государственное нормирование плодородия земель сельскохозяйственного назначения; государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения; мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения; обязательное подтверждение соответствия агрохимикатов и пестицидов.

*Контрольные вопросы:*

1. Дайте определение охраны земель.

2. Каковы цели охраны земель?

3 Какие нормативные акты регламентируют охрану земель?

4. Назовите мероприятия, осуществляемые в рамках охраны земель.

5. Определите порядок консервации земель?

6. В чем заключаются цели и содержание мелиорации земель?

7. Каковы основные типы мелиорации земель?

8. Какие вы знаете мероприятия по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения?

**Правовое обеспечение государственного управления земельным фондом**

**Система государственного управления земельным фондом**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Система государственного и муниципального управления земельным фондом, ее развитие в условиях земельной реформы. 2. Выработка и реализация государственной земельной политики. 3. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы. 4. Полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области земельных отношений. 5.Административная реформа. 6. Полномочия, система и структура публичных органов земельного управления. 7. Органы общей и специальной компетенции по управлению земельным фондом. 8. Ведомственные органы земельного управления. 9. Государственная гражданская служба.*

**Методические советы по изучению темы**

Современная отечественная система государственного управления земельным фондом сформировалась в условиях СССР и в своей основе не изменилась, несмотря на произошедшие за последние 20 лет радикальные перемены земельных отношений. Она включает в себя:

- установление целевого назначения земель и земельных участков (их отнесение к определенной категории земель);

- распределение и перераспределение земель (между отраслями экономики, социальными группами, публичными образованиями, категориями землепользователей, отдельными землепользователями), которое осуществляется путем изъятия и предоставления земельных участков, а также путем резервирования земель;

- мероприятия по охране земель, обеспечивающие сохранение и повышение ее продуктивности, соблюдение экологических требований в процессе землепользования;

- кадастровый учет земельных участков (в рамках ГКН; до 2007г. - государственный земельный кадастр);

- регистрацию прав на землю (после 1998 года такая регистрация вошла в систему единой государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним);

- государственный мониторинг земель (начиная с 1991 года);

- землеустройство;

- государственный земельный надзор (контроль);

- взимание платы за землю.

Основным программным документом, определяющим направления дальнейшего развития указанной системы, являются Основы земельной политики, которые в качестве основных задач по управлению земельным фондом на современном этапе предусматривают:

- создание условий для организации рационального и эффективного использования земельных участков, включающих в себя учет общественных и отраслевых потребностей, требования устойчивого развития территорий, а также соблюдение гарантий прав участников земельных отношений;

- обеспечение охраны природы и окружающей среды, в том числе охраны земель и сохранения объектов культурного наследия;

- сохранение и повышение качественного состояния земель;

- сохранение статуса особо охраняемых природных территорий как особо охраняемых земель в составе земельного фонда;

- обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, в том числе направленных на защиту прав на недвижимое имущество, а также для снижения административных барьеров и обеспечения налогообложения недвижимости.

*Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений:*

-установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

-установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства;

- установление порядка резервирования земель, изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

- резервирование земель, изъятие земельных участков, для нужд Российской Федерации; разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

- иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, ЗК РФ, федеральными законами.

*К полномочиям субъектов Российской Федерации* относятся изъятие земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

*К полномочиям органов местного самоуправления* относятся изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление правил землепользования и застройки, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

*Управление и распоряжение земельными участками*, находящимися в собственности Российской Федерации осуществляется Российской Федерацией, земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, - субъектами Российской Федерации, а земельными участками, находящимися в муниципальной собственности — органами местного самоуправления.

Среди органов земельного управления выделяют органы общей компетенции, осуществляющие управленческую деятельность в области использования и охраны земель наряду с другими функциями, отнесенными к их компетенции, и во исполнение этих функций, и органы специальной компетенции.

*Общей компетенцией* на федеральном уровне обладают Президент Российской Федерации, Федеральное Собрание Российской Федерации, Правительство Российской Федерации; на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований - главы (президенты) республик, губернаторы и другие руководители администраций субъектов Российской Федерации, законодательные собрания и иные представительные органы субъектов Российской Федерации, а также органы местного самоуправления, которым делегируется определенная часть функций государственного управления (городские, районные, поселковые и сельские администрации).

*Органы специальной компетенции* подразделяются на функциональные и отраслевые (ведомственные) органы.

*Функциональные органы* земельного управления специально уполномочены в области охраны и использования земель на уровне Российской Федерации и ее субъектов - земельное управление является их основной или одной из основных функций (они созданы специально для осуществления таких функций).

В связи с проведенной в 2004 году административной реформой в современной России установлена трехзвенная структура федеральных органов исполнительной власти:

- федеральные министерства, которые вырабатывают государственную политику в установленной сфере деятельности и самостоятельно осуществляют нормативно-правовое регулирование;

- федеральные службы, которые осуществляют функции по контролю и надзору;

- федеральные агентства, которые оказывают государственные услуги по управлению государственным имуществом и осуществляют правоприменительные функции (за исключением функций по контролю и надзору).

В настоящее время к функциональным органам земельного управления федерального уровня относятся:

- Министерство экономического развития Российской Федерации и находящиеся в его ведении Росреестр и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом;

- Министерство сельского хозяйства Российской Федерации и находящаяся в его ведении Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору;

- Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации и находящаяся в его ведении Федеральная служба по надзору в сфере природопользования;

- Министерство регионального развития Российской Федерации, имеющее в своем составе департаменты регулирования градостроительной деятельности и территориального планирования и регионального развития. .

*Ведомственные органы* земельного управления, также решают отдельные задачи земельного управления. Однако для них такие задачи не являются главными, поскольку эти органы образованы для решения других задач. Но их решение требует использования земельных ресурсов и, в определенной мере,ведомственного упорядочения такого использования. Это:

- Минтранс России,

- Минобороны России,

- Рослесхоз и другие министерства и ведомства,

- предприятия и организации, находящиеся в ведомственном подчинении которых, используют земельные участки различного целевого назначения.

Следует учитывать, что по мере изменения экономической и социальной обстановки, возникновения новых задач, требующих решения в рамках государственного управления состав федеральных и региональных органов государственной власти уточняется. При этом могут появиться новые органы, а существующие - реорганизоваться или объединиться. Кроме того, корректируется компетенция таких органов: они прекращают выполнять одни функции (признанные в установленном порядке избыточными или дублирующими полномочия других органов) или, как реакция на усложнение социально-экономических процессов, наделяются новыми полномочиями.

*Государственная гражданская служба* - это профессиональная служебная деятельность граждан на должностях государственной гражданской службы по обеспечению исполнения полномочий федеральных государственных органов, государственных органов субъектов Российской Федерации, лиц, замещающих государственные должности Российской Федерации, и лиц, замещающих государственные должности субъектов Российской Федерации

*Принципами гражданской службы являются:*

- приоритет прав и свобод человека и гражданина;

- единство правовых и организационных основ федеральной гражданской службы и гражданской службы субъектов Российской Федерации;

- равный доступ граждан, владеющих государственным языком Российской Федерации, к гражданской службе и равные условия ее прохождения независимо от пола, расы, национальности, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также от других обстоятельств, не связанных с профессиональными и деловыми качествами гражданского служащего;

- профессионализм и компетентность гражданских служащих;

- стабильность гражданской службы;

- доступность информации о гражданской службе;

- взаимодействие с общественными объединениями и гражданами;

- защищенность гражданских служащих от неправомерного вмешательства в их профессиональную служебную деятельность.

*Государственный служащий* - это гражданин, осуществляющий профессиональную служебную деятельность на должности федеральной государственной службы или на должности государственной гражданской службы субъекта Российской Федерации, получающий денежное содержание (вознаграждение, довольствие) за счет средств федерального бюджета или бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации.

Права, обязанности государственных служащих, ограничения| и запреты, связанные с прохождением государственной службы, требования к служебному поведению государственных служащих и другие вопросы, связанные с прохождением государственной гражданской службы, урегулированы Федеральным законом от 27.06.2004 № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации», а также изданными в соответствии с ним подзаконными актами.

*Контрольные вопросы:*

1. Каковы основные задачи государственной политики по управлению земельным фондом?

2. Дайте характеристику системы государственного управления земельным фондом.

3.Каким образом разграничены полномочия в области земельных отношений между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления?

4. Назовите органы общей и специальной компетенции по управлению земельным фондом.

5. Какие федеральные органы исполнительной власти участвуют в управлении земельным фондом, каковы их основные функции?

6. Каковы принципы государственной службы в Российской Федерации?

7.Кто такой государственный служащий, каковы его права и обязанности?

**Организационно-распорядительные аспекты управления**

**земельным фондом**

*Основные изучаемые вопросы:*

*1. Деление земель на категории. 2. Отнесение земельного участка к определенной категории земель. 3. Особенности перевода земель из одной категории в другую. 4. Состав документов и порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель из одной категории в другую. 5. Нормы и процедура предоставления земельных участков. 6. Особенности предоставления земельных участков для строительства. 7. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.*

**Методические советы по изучению темы**

Отнесение земель или земельных участков к одной из установленных ЗК РФ категорий земель является обязательным.

Все земельные ресурсы, расположенные в пределах территории страны подразделяются по целевому назначению на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

*Категория земель указывается*:

1) в актах о предоставлении земельных участков;

2) в договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) в ГКН;

4) в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) в иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела вновь образуемых земельных участков для них сохраняется целевое назначение того участка, в счет которого они образуются.

Если категория земель по каким-либо причинам не установлена, то принимается решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся.

При этом земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне границ населенных пунктов - к категории земель, определяемой в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка.

Решение о переводе земель из одной категории в другую принимается:

- Правительством Российской Федерации - в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, а также земель, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю) и необходимых для федеральных нужд или для установления или изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, а также земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и в частной собственности;

- органами местного самоуправления - в отношении земель находящихся в муниципальной и в частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Решения об отнесении к той или иной категории либо о переводе в другую категорию земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности, т.е. неразграниченных земель (кроме необходимых для федеральных нужд или для установления или изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), принимают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, - органы местного самоуправления.

Для принятия решения о переводе земельных участков из .состава земель одной категории в другую необходимо согласие правообладателя земельного участка (кроме случаев, связанных с созданием особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо с установлением или изменением черты населенных пунктов).

Состав документов и порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель из одной категории в другую, а также особенности перевода для различных категорий определены законом о переводе земель.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую требуется заключение государственной экологической экспертизы.

В настоящее время активно обсуждается вопрос об отмене института категорий земель. В частности, Основы земельной политики предусматривают исключение из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории.

*Предоставление земельных участков*. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату или бесплатно.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления при предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам определены ст. 9,10, 11 и 29 ЗК РФ, нормы предоставления - ст. 33 ЗК РФ.

Процессуальный механизм предоставления земельных участков (ст. 30 - 34 ЗК РФ\*) различается в зависимости от того, предоставляются ли они для целей, не связанных со строительством, либо для строительства. Предоставление земельных участков для строительства проводится с предварительным согласованием места размещения объекта или без такого согласования.

\* *Примечание: с 01.03.2015 указанные статьи утрачивают силу*.

По мере решения государством различных задач в рамках реализации экономической и социальной политики в отношении отдельных лиц могут корректироваться условия и порядок предоставления земельных участков.

В частности, в 2011 году ЗК РФ был дополнен положение о том, что граждане, имеющие трех и более детей, имеют прав приобрести бесплатно находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки (в том числе дл: индивидуального жилищного строительства), причем, без предварительного согласования мест размещения объектов. При этом конкретные случаи и порядок такого приобретения устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

При изучении вопросов, связанных с управлением земельным фондом путем его резервирования, следует четко уяснить, что земельные участки могут быть зарезервированы только для государственных или муниципальных нужд и лишь в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств РФ;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

-объекты использования атомной энергии; - объекты обороны и безопасности;

- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

-объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

-объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы РФ; - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; - объекты электро-,газо-,тепло- и водоснабжения муниципального значения; -автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов РФ - выполнением международных обязательств Российской Федерации;

- размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их возможного размещения;

- иными случаями, установленными федеральными закона ми и законами субъектов Российской Федерации.

Кроме того, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам земли, также могут быть зарезервированы для размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, создания особо охраняемых природных территорий, строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны.

*Срок резервирования:*

- до двадцати лет - для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов (земель, не предоставленных гражданам и юридическим лицам);

- не более двух лет - для создания особой экономической зоны;

- не более семи лет - в остальных случаях.

В связи с резервированием земель могут быть ограничены права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на возведение -зданий, строений и сооружений, проведение мелиоративных работ, строительство прудов и иных водных объектов. При этом федеральными законами также могут быть ограничены права собственности и иные вещные права на земельные участки.

*Контрольные вопросы*:

1.Назовите категории земель.

2. Кто принимает решение об отнесении земель к определенной категории и переводе земель из одной категории в другую?

3. Какие органы принимают решение о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам?

4. Назовите процедуру предоставления земельных участков?

5. В каких случаях осуществляется резервирование земель для государственных и муниципальных нужд?

6. В каком порядке осуществляется резервирование земель для государственных и муниципальных нужд?

**Правовое регулирование фискальных аспектов землепользования**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Земельный налог (налогоплательщики, объекты налогообложения, налоговая база, льготы, ставки). 2. Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности, а также в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности. 3. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в частной собственности. 4. Нормативная цена земли. 5. Кадастровая стоимость земельного участка. 6. Государственная кадастровая оценка земель, ее соотношение с рыночной оценкой земель. 7. Состав действий, выполняемых при проведении государственной кадастровой оценки земель. 8. Периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель, оспаривание ее результатов.*

**Методические советы по изучению темы**

Согласно принципу платности использования земли, любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Законодательством установлены две формы платы за землю -земельный налог (до введения налога на недвижимость) и арендная плата.

*Земельный налог* является местным налогом и устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

*Налогоплательщикам*и признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, за исключением земельных участков, изъятых из оборота, а также некоторых земельных участков, ограниченных в обороте. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

*Налоговые ставки* устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса; приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков. Освобождаются от налогообложения некоторые организации, в отношении земельных участков, предназначенных для целей их деятельности: организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации; религиозные организации в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения; общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, а также другие организации. Также освобождаются от налогообложения организации в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного 'налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

*Размер арендной платы* земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется договором аренды в соответствии с соглашением сторон.

\**Нормативная цена земли* — показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли была установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.1997 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам.

В 2006-2008гг. все субъекты РФ в основном перешли на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

*\* Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю», регулирующий плату за землю, признан утратившим силу с 01.01.2006., за исключением статьи 25. В соответствии с Федеральным законом от 25.10. 2001 № 137-ФЗ нормативная цена земли применяется в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в статье 65 Земельного кодекса РФ*

Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

-формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;

-определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

-экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости; - утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

-опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;

-внесение результатов определения кадастровой стоимости в ГКН.

*Государственная кадастровая оценка* проводится по решению .исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию - на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

*Определение кадастровой стоимости* осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями вышеназванного Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

В течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

В течение пяти дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости и один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости направляются в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. В настоящее время таким органом является Росреестр.

В течение десяти рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости опубликовывает информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки, и иную информацию, определенную федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами мест-ного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Решения комиссии могут быть оспорены в арбитражном суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

*Контрольные вопросы:*

1. Охарактеризуйте принцип платности землепользования.

2. Назовите виды платы за землю. Чем они регулируются?

3. Кто устанавливает ставки земельного налога?

4.Охарактеризуйте земельный налог: налогоплательщики, объекты налогообложения, налоговая база, льготы, ставки.

5. Особенности взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

6. Как определяется размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности?

7. Что такое нормативная цена земли?

8. Дайте понятие кадастровой стоимости земельного участка.

9. С какими целями проводится кадастровая оценка земельных участков?

10. В чем отличие кадастровой стоимости от иных видов стоимости, предусмотренных законодательством?

11. Как соотносится кадастровая оценка земель с рыночной оценкой земель?

12. Как проводится кадастровая оценка земель?

13. В каком порядке возможно оспорить результаты кадастровой оценки земель?

14. Назовите сферы использования данных о кадастровой стоимости земельных участков.

**Государственный земельный надзор.**

**Ответственность за земельные правонарушения**

Основные изучаемые вопросы:

*1.Понятие и состав земельного правонарушения. 2.Уголовная, административная, гражданско-правовая и дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения. 3.Виды земельных правонарушений (самовольное занятие участка, порча и уничтожение плодородного слоя; захламление, загрязнение земель и др.). 4. Основания и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок при его ненадлежащем использовании. 5.Государственный земельный надзор (контроль). 6. Основные функции органов, осуществляющих земельный контроль. 7. Права государственных инспекторов по использованию и охране земель. 8. Муниципальный, общественный и производственный земельный контроль.*

**Методические советы по изучению темы**

Земельным правонарушением признается действие или бездействие физического или юридического лица, нарушающее требование земельного законодательства.

*Ответственность вообще* - это обязанность отвечать за свою общественно-негативное поведение и иметь за такое поведение негативные последствия

*Юридическая ответственность* - это юридическая обязанность нарушителя юридической нормы отвечать за свое общественно-негативное поведение и принимать на себя негативные правовые последствия через меры государственного принуждения.

Юридическая ответственность представляет собой систему принудительных мер, применяемых к физическим или юридическим лицам в случае их неправомерного поведения как субъектов права на землю.

*Ответственность за нарушение земельного законодательства* - важная составляющая правового обеспечения рационального использования и охраны земель. Она имеет место в рамках правоотношений между субъектом, который нарушил предписания земельно-правовой нормы, с одной стороны, и государством в лице его органов - с другой. Юридическая ответственность направлена на стимулирование соблюдения земельно-правовых норм, восстановления нарушенных земельных прав, а также на предотвращение совершения земельных правонарушений.

Юридическое содержание ответственности заключается в безусловной обязанности правонарушителя претерпевать неблагоприятные последствия личного, имущественного или организационного характера Вид и степень этих последствий предусмотрен соответствующими санкциями правовых норм.

Ответственность за нарушение земельного законодательства всегда связана с негативными правовыми последствиями как результатом неправомерных деяний (действий или бездействия) виновного лица. В тех случаях, когда например, при изъятии (выкупе) земельных участков для государственных или общественных нужд собственникам земельных участков или землепользователям наносятся убытки, вопрос об ответственности не возникает. В данном случае имеют место гарантии защиты нарушенных прав субъектов правомерными действиями уполномоченных государственных органов.

Неправомерное поведение возможно как со стороны самих носителей земельных прав, так и со стороны посторонних лиц. В связи с этим, среди негативных правовых последствий самостоятельное место занимает принудительное прекращение земельных прав субъектов (право собственности на земельный участок и право на землепользование), которое иногда называют земельно-правового ответственностью Кроме того, к виновным лицам, совершившим земельный правонарушения, могут быть применены меры административного, дисциплинарного или уголовного воздействия, а при наличии причиненного ущерба - его возмещения.

Ответственность за нарушение земельного законодательства выполняет ряд важных функций:

- во-первых, она выступает как средство обеспечения выполнения требований земельного законодательства;

- во-вторых, ответственность в указанной сфере является важным элементом механизма гарантий земельных прав субъектов;

- в-третьих, нормы этого института стимулируют соблюдение принципов земельного законодательства;

- в-четвертых, в условиях перехода экономики страны к рыночным отношениям возрастает роль компенсационной функции юридической ответственности

В современных условиях земельных преобразований важное значение приобретают охранная, превентивная и воспитательная функции ответственности за земельные правонарушения Они являются средством охраны и обеспечения установленного в государстве земельного правопорядка.

Наконец, в некоторых случаях юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства выполняет карательную функцию, когда она является следствием совершения уголовных или административных правонарушений.

Виды юридической ответственности, применяемой за правонарушения в области охраны и использования земель, перечислены в ЗК РФ (ст. 74-76). Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством, земельные правонарушения служат также основанием привлечения виновных лиц к дисциплинарной и гражданско-правовой ответственности.

Виды земельных правонарушений содержатся в главах 7 (в области охраны собственности) и 8 (в области охраны окружающей среды и природопользования) КоАП РФ. К правонарушениям, за совершение которых возможно привлечение к административной ответственности, относятся: самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости — без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности; уничтожение межевых знаков границ земельных участков; самовольное занятие лесных участков или использование указанных участков для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений; самовольная переуступка права пользования землей, лесным участком, а также самовольная мена таких участков; незаконное предоставление земельных участков из состава земель историко-культурного назначения, незаконное изменение правового режима земельных участков из состава земель историко-культурного назначения; самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почв, уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель; невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов; нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или сроков и порядка их приобретения в собственность.

Помимо КоАП РФ, составы административных земельных правонарушений могут быть установлены законами субъектов РФ.

Преступления характеризуются более высокой степенью тяжести проступка, и за их совершение возможно привлечение к уголовной ответственности.

Так, УК РФ содержит следующие составы преступлений:

- регистрация заведомо незаконных сделок с землей, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения;

-искажение учетных данных государственного земельного кадастра, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения;

- умышленное занижение размеров платежей за землю, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения;

- нарушение правил охраны окружающей среды при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации объектов лицами, ответственными за соблюдение этих правил, если это повлекло существенное изменение радио активного фона, причинение вреда здоровью человека, массовую гибель животных либо иные тяжкие последствия;

-отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

К уголовной ответственности могут быть привлечены только физические лица.

За нарушение земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законодательством, правам и интересам собственников земли, землепользователей, арендаторов, землевладельцев, применяются меры гражданско-правовой ответственности.

В качестве основного вида гражданско-правовой ответственности в области охраны и использования земель ЗК РФ указывает на возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями. Согласно ст. 76 ЗК РФ юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет

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. Виды дисциплинарных взысканий содержатся в ст. 192 ТК РФ. За совершение дисциплинарного проступка, т.е. неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: замечание; выговор; увольнение.

Действующее законодательство не предусматривает применение мер уголовной и дисциплинарной ответственности к юридическим лицам (предприятиям, организациям, учреждениям). Применение мер гражданско-правовой ответственности обусловлено фактом наступления полной гражданской дееспособности. Возможность применения мер административной ответственности связана с достижением правонарушителем 16-летнего возраста. Возрастные ограничения уставлены и для граждан, совершивших уголовно-наказуемые деяния.

Земельным правонарушением признается противоправное деяние (действие или бездействие), направленное против установленного законом земельного строя, порядка управления и правил пользования землей, порядка охраны земель как природного объекта и природного ресурса, а также против земельных прав и интересов граждан и юридических лиц.

*Земельно-правовая ответственность*

Вопрос о наличии, отсутствии земельно-правовой ответственности – спорный.

Земельно-правовая ответственность применяется не так часто.

Земельно-правовая ответственность выражается в принудительном прекращении прав на земельный участок у собственников, землепользователей, землевладельцев за систематическое нарушение правил его использования.

Специфический порядок применения этой санкции определен в ст. ст.44–47, 54 ЗК, 284–286 ГК, ст.6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

*Субъекты:* собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи.

Арендаторы земельно-правовой ответственности не несут, они несут гражданско-правовую ответственность.

Законодатель установил два различных вида порядка применения земельно-правовой ответственности:

а) прекращение прав у землевладельцев и землепользователей;

Основание для принудительного прекращения права постоянного бессрочного пользования, право безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения определены в ст.ст. 45 и 47 ЗК.

Принудительное прекращение данных прав производится в следующем порядке:

1) при наличии правонарушения, предусмотренного ст. 45 и 47 ЗК, орган государственного земельного контроля налагает административное взыскание и одновременно выносит предупреждение о необходимости устранения нарушения;

2) в этом предупреждении указывается допущенное правонарушение (его содержание, суть), устанавливается срок для устранения допущенного правонарушения; разъясняются права земледельца, землепользователя в случае принудительного прекращения прав; указывается возможность принудительного прекращения прав;

3) Если в течение установленного срока правонарушение не будет устранено, орган Госземконтроля направляет в суд заявление о принудительном прекращении права на земельный участок. По истечении 10 дней с момента вынесения решения, данный орган (который предоставил участок) уведомляет о таком решении орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или сделок с ним.

б) изъятие у собственника.

*Основанием для изъятия земли у собственника являются*:

1) неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства или строительства в течение 3-х лет, если более длительный срок не предусмотрен законом (ст. 8.8 КоАП);

2) использование земельного участка с грубым нарушением правил рационного использования земель, установленных земельным законодательством;

В соответствии со ст. 285 ГК грубым нарушением правил рационального использования понимается использование земельного участка не по целевому назначению, а также использование, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо к значительному ухудшению экологической обстановки.

3) ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения.

Ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения предусмотрено Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а случаи должны быть предусмотрены в ЗК РФ.

При наличии оснований право собственности принудительно прекращается в судебном порядке путём продажи с публичных торгов. В соответствии со ст.286 ГК требуется 2 условия для того, чтобы орган обратился в суд:

1) необходимо заблаговременно предупредить собственника о допущенных нарушениях (п.3 ст. 53 ЗК можно использовать по аналогии);

2) отсутствует письменное согласие собственника земельного участка на добровольное исполнение решения об изъятии земельного участка.

Лицо, которое распоряжается соответствующими земельными участками, должно уведомить собственника о принятом решении о прекращении права собственности. При изъятии земель сельскохозяйственного назначения в суд обращается орган исполнительной власти субъекта РФ или в случаях установленных законом субъекта РФ – орган местного самоуправления.

Вырученная на торгах сумма не полностью возмещается собственнику. Из неё вычитаются расходы на исполнение судебного решения (ст. 240 ГК по аналогии).

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

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

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

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

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

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

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

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

1) административно-правовая ответственность. Этот вид ответственности наступает за земельные правонарушения, которые по степени своей тяжести и опасности для общества, государства либо отдельных лиц не требуют уголовного преследования. Нормами КоАП РФ предусмотрено множество составов административных правонарушений, совершенных в сфере охраны субъективных земельных прав и свобод, рационального использования и охраны земли, а также за нарушения правил обращения с земельными участками;

2) уголовно-правовая ответственность. Этот вид ответственности за нарушение требований земельного законодательства наступает в случаях совершения земельных правонарушений, которые посягают на установленный земельный правопорядок и представляют опасность для общества, государства или отдельных лиц;

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

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

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

4) дисциплинарная ответственность за совершение земельного правонарушения регламентируется в ст. 75 ЗК РФ. Согласно этой статье должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельного правонарушения, обязаны нести дисциплинарную ответственность, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей соответствующая организация понесла административную ответственность.

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

Принудительное прекращение прав на землю (права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком) осуществляется в случае его ненадлежащего использования, при:

-использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

- использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- не устранении совершенных умышленно некоторых земельных правонарушений;

-неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного

-для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

Прекращение права *пожизненного наследуемого владения земельным участком*, права постоянного (бессрочного) пользования осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

В случае неустранения после получения предупреждения земельных правонарушений в установленный срок исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который направляет в суд заявление о прекращении права на земельный участок. По истечении десятидневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Права собственника земельного участка в случае его ненадлежащего использования также могут быть прекращены. При этом применяется аналогичный указанному выше двухстадийный механизм (предупреждение и штраф, заявление в суд). Порядок принудительного прекращения прав собственника земельного участка предусматривает продажу такого участка с публичных торгов - либо с согласия его собственника, либо в судебном порядке (ст. 286 ГК РФ).

Задачей государственного земельного (надзора) контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Постановление Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле» определяет порядок осуществления государственного земельного контроля.

*Государственные инспекторы* по использованию и охране земель имеют право при проведении проверок:

-запрашивать в соответствии со своей компетенцией и безвозмездно получать от федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций и граждан необходимые для осуществления государственного земельного контроля сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель;

- посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами;

- давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения земельного законодательства, а также предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий;

-составлять протоколы и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;

-обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственными инспекторами законной деятельности, а также в установлении лиц, виновных в нарушении земельного законодательства.

*Муниципальный земельный контроль* осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*Общественный земельный контроль* осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих предусмотренные ЗК РФ права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

*Производственный земельный контроль* осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.

Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в уполномоченный орган государственного земельного надзора или уполномоченный орган муниципального земельного контроля.

*Контрольные вопросы:*

1. Дайте понятие земельного правонарушения.

2. Назовите виды земельных правонарушений.

3. Назовите элементы состава земельного правонарушения.

4. Дайте характеристику юридической ответственности за земельные правонарушения.

5. Какие виды ответственности за земельные правонарушения Вы знаете?

6. Назовите основания для принудительного прекращения прав на земельный участок при его ненадлежащем использовании?

7. Каков порядок принудительного прекращения прав на земельный участок?

8. Что такое земельный надзор (контроль)?

9. Перечислите виды земельного надзора.

10. Назовите органы, осуществляющие земельный надзор (контроль).

11. В каком порядке осуществляется государственный земельный надзор?

12. Какими правами обладают государственные инспекторы по использованию и охране земель?

13. Дать характеристику муниципальному земельному контролю.

14. Что является объектом общественного земельного контроля?

15. Кем проводится производственный земельный контроль?

**Частно-правовые нормы в системе земельных отношений**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Особенности применения норм земельного и гражданского законодательства при регулировании земельно-имущественных отношений в современной России. 2. Предмет и метод гражданского права. 3.Источники гражданского права. 4. Принципы гражданского права. 5.Субъекты и объекты гражданских правоотношений. 6. Основание приобретения и прекращения вещных прав. 7. Гражданско-правовые обязательства. 8. Перемена лиц в обязательстве. 9. Способы обеспечения исполнения обязательств и основания их прекращения. 10. Сделки и договоры. 11. Юрисдикционные и неюрисдикционные способы защиты гражданских прав. 12. Вещно-правовые и обязательственно-правовые иски. 13. Гражданско-правовая ответственность. 14. Понятие земельно-правовых сделок и их общая характеристика. 15. Общие требования и специальные правила при совершении земельно-правовых сделок. 16.Купля-продажа, мена, дарение, залог, наследование земельных участков. 17. Отказ от права на землю. 18. Особенности совершения сделок с земельными участками, находящимися в общей собственности. 19.Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.*

**Методические советы по изучению темы**

Предметом гражданского права согласно ст. 2 ГК РФ являются имущественные отношения и неимущественные отношения.

*Гражданскому праву присущ диспозитивный метод* - метод, основанный на равенстве сторон гражданских правоотношений и диспозитивности применимых норм.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Гражданское законодательство состоит из ГК РФ и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, например: Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», закон об ипотеке и др. Также в систему гражданского законодательства входят кодексы, регулирующие отдельные виды перевозок: Кодекс торгового мореплавания, Воздушный кодекс, Кодекс внутреннего водного транспорта.

Сам ГК РФ в настоящее время состоит из четырех частей. На основании и во исполнение ГК РФ и иных законов, указов Президента Российской Федерации Правительство Российской Федерации вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права.

Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений свободы договора, неприкосновенности собственности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Субъектами гражданских правоотношений являются: граждане (физические лица), юридические лица, а также публичные образования.

Способность иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность) признается в равной мере за всеми гражданами.

Способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме по достижении восемнадцатилетнего возраста.

*Юридическим лицом\** признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

*\*Примечание (в ред. Федерального закона от 05.05.2014 N 99-ФЗ): Юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.*

Правоспособность юридического лица возникает в момент его создания и прекращается в момент внесения записи о его исключении из единого государственного реестра юридических лиц.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами.

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Вещи бывают движимые и недвижимые. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вещи, не относящие признаются движимым имуществом.

Основание приобретения вещных прав можно подразделить на первоначальные и производные.

К *первоначальным относятся*: приобретение права собственности на новую вещь ее создателем, равно как и на плоды, продукцию и доходы от использования имущества; находка; клад; изобретательная давность.

*Производными являются* следующие способы приобретения прав: приобретение права по договору; наследование имущества, другие основания производного приобретения собственности.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, предусмотренных ГК РФ.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В обязательстве в качестве каждой из его сторон - кредитора или должника - могут участвовать одно или одновременно несколько лиц.

Стороны вправе уступать свои права и обязанности по обязательствам в порядке, установленном законодательством и соглашением сторон.

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора.

В ГК РФ названы следующие способы обеспечения исполнения обязательств: неустойка, залог, удержание имущества, поручительство, банковская гарантия, задаток. Этот перечень не является исчерпывающим: другие обеспечительные меры могут предусматриваться как законодательством, так и согласовываться сторонами в договоре.

Недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства не влечет недействительности этого обязательства (основного обязательства). Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, если иное не установлено законом.

*Сделки* - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки можно подразделить на следующие виды: односторонние и двух- или многосторонние (договоры); возмездные и безвозмездные: реальные и консенсуальные; условные и безусловные.

Только *действительная сделка* может порождать правовые последствия. Сделка действительна при одновременном наличии следующих условий: содержание и правовой результат сделки не противоречат закону и иным правовым актам; каждый участник сделки обладает дееспособностью, необходимой для ее совершения; волеизъявление участника сделки соответствует его действительной воле и совершено в установленной законом форме.

*Недействительная сделка* (ничтожная и оспоримая), не порождает правовых последствий.

*Ничтожная сделка* недействительна в силу своей правовой природы, а оспоримая - в силу принятия судом решения о ее недействительности. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах (если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом).

*Договор* - это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Условия договора определяются по усмотрению сторон (кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами).

Порядок заключения, договора: направление оферты (предложения заключить договор); рассмотрение оферты; акцепт оферты (принятие предложения заключить договор). Моментом заключения договора признаются получение акцепта оферентом, передача вещи или государственная регистрация договора.

Расторжение и изменение договора возможно: по соглашению сторон; в одностороннем внесудебном порядке; решением суда по требованию одной стороны из-за существенного нарушения договора другой стороной или из-за существенного изменения обстоятельств.

Защита гражданских прав осуществляется путем признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Исками, направленными на защиту прав собственника, либо обладателя иных вещных прав (пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения и оперативного управления) являются виндикационные и негаторные иски.

Собственник, который оказался лишенным принадлежащего ему имущества без необходимого правового основания, может истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикация). Виндикационные иски предъявляются в отношении индивидуально-определенного имущества, причем сохранившегося в натуре.

Другим практически важным способом защиты собственности является право собственника требовать устранения всяких нарушений его собственности, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск). Негаторный иск направлен на защиту правомочий собственника в отношении пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом.

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

*Земельно-правовые сделки*. Правовое регулирование сделок с землей осуществляется нормами гражданского законодательства. Вместе с тем, в силу того, что земля обладает рядом исключительных качеств, земельное законодательство в ряде случаев вносит в правовое регулирование отношений по сделкам некоторые корректировки.

Согласно ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Общие положения о сделках содержатся в ГК РФ, ряд особенностей сделок с земельными участками установлен ЗК РФ, а также иными федеральными законами. Различные виды сделок с земельными участками (купля-продажа, ипотека, дарение, мена, наследование) имеют ряд специфических особенностей (установленных, в частности, ст. 454, 549, 550, 572, 1181, 1182 ГК РФ, рядом федеральных законов, таких как закон об ипотеке, закон об обороте сельхозземель).

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

К отношениям по купле-продаже земельных участков применяются общие положения о купле-продаже гл. 30 ГК РФ с учетом особенностей, установленных ЗК РФ. Так, согласно п.. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

При заключении договора купли-продажи земельного участка обязанностью продавца является соблюдение преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его подписания сторонами как единого документа. Обязательным требованием является подписание передаточного акта или иного документа о передаче земельного участка от продавца покупателю.

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

*Договор дарения* — гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность. Порядок заключения договора дарения регулируется ГК РФ.

Договор дарения недвижимого имущества заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Даритель вправе отменить дарение, если: одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения; после заключения договора дарения имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приводит к существенному снижению уровня его жизни. Даритель вправе также потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

Одаряемый вправе отказаться от принятия в дар земельного участка в любое время, и в этом случае договор дарения считается расторгнутым. Отказ от принятия дара должен быть совершен в письменной форме и также подлежит государственной регистрации.

*Ипотека (залог) земельного участка регулируется положениями ПС РФ о залоге и закона об ипотеке.*

Ипотека может возникать в силу договора или в силу закона. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Также такой договор может быть удостоверен нотариально.

Обращение взыскания на заложенное имущество происходит в случае неисполнения обязательств должником по обеспечиваемому обязательству. Удовлетворение требования залогодержателя осуществляется по общему правилу на основании решения суда.

После обращения взыскания земельный участок реализуется по решению суда - путем продажи с публичных торгов, либо по соглашению сторон - на аукционе.

Наследование земельного участка осуществляется по правилам, установленным третьей частью ГК РФ. По наследству может быть передан земельный участок, находящийся на праве пожизненного наследуемого владения или собственности гражданина. Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, а при его отсутствии - по закону

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства. К наследованию по завещанию могут призываться также указанные в нем юридические лица, существующие на день открытия наследства. Наследники по закону делятся на семь очередей, установленных в ГК РФ. По общему правилу наследники каждой следующей очереди призываются к наследованию в случае отсутствия наследников предшествующей очереди, непринятия ими наследства либо лишения завещателем всех наследников предшествующей очереди права наследования.

Сделки, совершаемые с земельными участками, находящимися в общей собственности, совершаются по общим правилам, установленным ГК.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Имущество, находящееся - в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Особенности совершения сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в общей долевой собственности, устанавливаются также законом об обороте сельхозземель.

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

В ЗК РФ закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Указанный принцип реализуется как в ГК РФ, так и в ЗК РФ.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, а также отчуждения здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

*Контрольные вопросы:*

1. Назовите особенности применения норм земельного и гражданского законодательства при регулировании земельно-имущественных отношений.

2. Какие вы знаете принципы гражданского права?

3. Назовите субъекты и объекты гражданских правоотношений.

4. Каков правовой статус имеют публичные образования в гражданских правоотношениях?

5. Назовите основанием приобретения (возникновения) вещных прав?

6. Назовите основания прекращения вещных прав?

7. Назовите способы защиты гражданских прав.

8. Назовите виды сделок.

9. Что является условиями действительности сделок?

10. Что такое ипотека земельного участка?

11. Каков порядок наследования земельных участков?

12. Назовите порядок обращения взыскания на земельный участок?

**Особенности правового режима отдельных территорий**

**Правовое регулирование использования, охраны и оборота земель сельскохозяйственного назначения**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Особенности использования сельскохозяйственных угодий. 2. Субъекты правоотношений по использованию земель сельскохозяйственного назначения. 3.Фонд перераспределения земель. 4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения (общие правила оборота, особенности оборота земельных участков находящихся в долевой собственности, регулирование оборота нормативными актами субъектов Российской Федерации). 5. Сделки с земельными долями. 6.Проблема невостребованных земельных долей. 7. Правовой режим земель, предоставленных отдельным категориям граждан (для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества).*

**Методические советы по изучению темы**

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Эти земли могут использоваться лицами, указанными в п. 1 ст. 78 ЗК РФ, для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения приоритет в использовании имеют сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), которые подлежат особой охране. Исключительные случаи, когда допускается изменение целевого назначения указанных земель, определены ст. 7 закона о переводе земель.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Земли сельскохозяйственного назначения могут находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. В настоящее время большая часть сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения находится в общей долевой собственности (земельные доли).

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу закона об обороте сельхозземель (2003), является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения:

- сохранение целевого использования земельных участков;

-установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

-преимущественное право субъекта Российской Федерации (или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, - муниципального образования) на покупку земельного участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

- 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 земельной доли при ее возмездном отчуждении;

- установление особенностей предоставления земельных участков иностранным лицам (они могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды).

Необходимо уяснить установленную законом современную особенность купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения - обязанность продавца известить в письменной форме орган публичной власти о намерении продать участок, а также то, что продажа участка третьему лицу возможна лишь в течение года с момента направления соответствующего извещения органу публичной власти и при условии, если этот орган не уведомит в течение 30 дней продавца о намерении приобрести данный земельный участок.

Другой особенностью правового режима земель сельскохозяйственного назначения, является то, что владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности.

Особое внимание в рамках данной темы следует уделить правам собственника земельной доли распорядиться ею, в том числе уяснить особенности формирования земельных долей и тенденции в изменениях правомочий их владельцев.

В настоящее время без выделения земельного участка собственник земельной доли вправе:

- завещать свою земельную долю;

- отказаться от права собственности на земельную долю;

- внести земельную долю в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;

- передать 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.

Распорядиться земельной долей иным образом участник долевой собственности вправе только после выделения в счет земельной доли земельного участка.

К началу 2011 г. (т.е. спустя почти 20 лет после образования земельных долей) четвертая часть собственников земельных долей все еще не предприняли каких-либо действий по распоряжению землей, доставшейся им в собственность (невостребованные земельные доли).

В целях упорядочения ситуации с невостребованными земельными долями с 01.07.2011 закон об обороте сельхозземель дополнен нормами, предусматривающими основания признания земельных долей невостребованными и процедуру признания таких долей муниципальной собственностью.

По ряду принципиальных положений закон об обороте сельхозземель носит рамочный характер, предусматривая конкретизацию его положений в законах субъектов Российской Федерации в части:

- региональных особенностей проведения приватизации земли - момент начала приватизации земельных участков, расположенных на территории этого субъекта и установление случаев бесплатной приватизации;

- установления минимальных размеров вновь образуемых земельных участков и максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица

- соотношения региональных и муниципальных полномочий при реализации преимущественного права покупки земельного участка и при приобретении подлежащих обязательному отчуждению земельного участка или земельной доли - при отсутствии лица, изъявившего желание приобрести их;

- установления минимального срока аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду;

- установления цены, по которой гражданином или юридическим лицом может быть приобретен в собственность земельный участок, находящийся у них на праве аренды, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения;

- установления порядка определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в пользовании граждан, имеет свою специфику в использовании и обороте, которая предусмотрена ЗК РФ, а также специальными федеральными законами («О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О личном подсобном хозяйстве», «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

*Контрольные вопросы:*

1. Кем и в каких целях могут использоваться земли сельскохозяйственного назначения?

2.Что такое фонд перераспределения земель, за счет каких земельных участков он формируется?

3. Каковы принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения?

4. Как реализуется преимущественное право покупки земельного участка субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием?

5. На какой срок может быть заключен договор аренды в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, имеются ли ограничения по суммарной площади арендуемых земель?

6. Как осуществляются владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц?

7. В чем состоят особенности совершения сделок с земельными долями?

8. Какие земельные доли могут быть признаны невостребованными?-

**Правовое регулирование градостроительной деятельности и использования земель населенных пунктов**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Понятие земель населенных пунктов, установление или изменение их границ. 2. Правила землепользования и застройки. 3. Градостроительный регламент. 4. Территориальные зоны. 5. Генеральный план поселения, городского округа. 6. Пригородные зоны. 7. Субъекты градостроительных отношений. 8. Документы территориального планирования, государственная экспертиза их проектов. 9. Публичные слушания в градостроительной деятельности.*

Методические советы по изучению темы

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Черта городских, сельских населенных пунктов представляет собой внешние границы земель городских, сельских населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Границы населенных пунктов устанавливаются и изменяются представительным органом местного самоуправления (границы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга — по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации).

Нормативными правовыми актами местного самоуправления утверждаются и изменяются документы зонирования территорий {правила землепользования и застройки).

С 2013 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется (за исключением земельных участков, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также земельных участков, предоставляемых в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и субъектов Российской Федерации).

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные к следующим территориальным зонам:

- жилым (предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения);

- общественно-деловым (предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами);

- производственным (предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами);

- инженерных и транспортных инфраструктур (предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной нфраструктуры, а также объектами иного на значения);

- рекреационным (в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, которые используются для отдыха граждан и туризма);

- сельскохозяйственного использования (используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными

- планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки);

- иным территориальным зонам (в т.ч. специального назначения, военных объектов и др.).

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

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

*Генеральный план* является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке с участием жителей населенных пунктов проводятся публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа.

*Пригородные зоны:*

1) расположены за пределами границ населенных пунктов;

2) составляют с городом единую территорию;

3) не входят в состав иных поселений. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности определены ст. 6 - 8.1 ГдК РФ.

Документы территориального планирования подразделяются в соответствии с уровнем власти на три вида:

- схемы территориального планирования Российской. Федерации;

- схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации;

- схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов.

*Контрольные вопросы:*

1. Дать понятие населенных пунктов.

2. Какие территориальные зоны выделяются в составе земель населенных пунктов?

3. Что такое градостроительный регламент и каким нормативным актом он устанавливается?

4. Что такое генеральный план населенного пункта и для чего он нужен?

5. Что относится к понятию «пригородные зоны»?

**Специфика правового режима земель иных категорий**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Общая характеристика земель промышленности и иного специального назначения. 2. Земли промышленности. 3. Земли энергетики. 4. Земли транспорта. 5. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики. 6. Земли для обеспечения космической деятельности. 7. Земли обороны и иного специального назначения. 8. Понятие и особенности использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного назначения, земель рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения. 9. Правовой режим земель в заповедниках и национальных парках. 10.Понятие земель лесного фонда. 11. Лесные участки, условия и порядок их предоставления гражданам и юридическим лицам. 12. Понятие и состав земель водного фонда. 13. Право собственности на водные объекты. 14. Береговая полоса. 15. Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов. 16.Понятие земель запаса.*

**Методические советы по изучению темы**

Основная отличительная черта правового режима земель, отнесенных к категории промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, заключается в том, что их основное целевое назначение - служить пространственным базисом для размещения объектов и сооружений различного хозяйственного и специального назначения.

При этом производственная деятельность расположенных на них объектов часто требует создания специальных защитных зон вокруг таких объектов, позволяющих нейтрализовать или существенно ослабить их вредоносное воздействие на окружающую среду. В свою очередь многие из таких объектов (дороги, электрические линии, линии связи и др.), сами нуждаются в охране и защите (от снежных заносов, оползней, неустойчивости грунтов, эрозионных процессов и т.п.), поэтому вокруг них также создаются специальные охранные зоны.

Особенности правового режима земель указанной категории определяются, в первую очередь, ст. 87-93 ЗК РФ.

*Землями промышленности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, в т.ч. размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

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

*Землями энергетики* признаются земли, которые используются или предназначены для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также для размещения объектов электросетевого хозяйства

*Землями транспорта* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения различных видов транспорта.

Так, могут предоставляться земельные участки в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов:

- железнодорожного транспорта - для размещения железно дорожных путей;

- размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и других объектов;

-установления полос отвода и охранных зон железных дорог (свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов);

- морского, внутреннего водного транспорта - для размещения искусственно созданных внутренних водных путей; размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических

- сооружений, других объектов, необходимых для морского и внутреннего водного транспорта; выделения береговой полосы;

- воздушного транспорта - для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта;

- трубопроводного транспорта - для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

-размещения объектов, необходимых для эксплуатации, трубопроводного транспорта;

- установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения автомобильных дорог; размещения объектов дорожного сервиса и дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел; установления полос отвода автомобильных дорог (земельные участки в границах полос отвода могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса).

Для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель.

*Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и объектов связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики для размещения объектов соответствующих инфраструктур.

*Землями для обеспечения космической* деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и объектов космической деятельности в целях размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, центры управления полетами космических объектов, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов, взлетно-посадочные полосы.

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

*Землями обороны и безопасности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил, других войск, (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий); разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов; создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах.

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

Исполнительные органы государственной власти могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

К федеральной собственности земли обороны и безопасности отнесены земли, занятые:

-федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии;

- федеральным транспортом, путями сообщения;

- объектами федеральной информатики и связи;

- объектами, обеспечивающими космическую деятельность;

-объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации,

- другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со ст.71 Конституции Российской Федерации.

К *землям особо охраняемых территорий и объектов* относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. Указанные земли представляют собой природные или культурные объекты, наделенные особыми качествами и свойствами, они полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота и для них установлен особый правовой режим, определяемый нормами ЗК РФ (ст. 94-100), а также Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях».

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

К *землям природоохранного назначения* относятся земли, выполняющие природоохранные функции, в т.ч. запретные и нерестоохранные полосы, земли занятые защитными лесами. Земельные участки в пределах этих земель у их правообладателей не изымаются. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель.

К *землям рекреационного назначения* относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На этих землях размещаются: дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

К *землям историко-культурного назначения* относятся земли: объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры); достопримечательных мест, в т.ч. мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; военных и гражданских захоронений. Изменение целевого назначения указанных земель и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. На отдельных землях историко-культурного назначения, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена хозяйственная деятельность.

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

Что касается отношений в сфере владения и пользования землями лесного фонда и лесопользования, а также пользования землями водного фонда, то за время реформ они претерпели весьма существенные изменения. Это повлекло за собой и значительное обновление лесного и водного законодательства.

В настоящее время земельные отношения, складывающиеся в сфере лесного и водного хозяйства, регулируются как нормами

*Контрольные вопросы:*

1. В чем состоят особенности предоставления земельных участков организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности?

2. Назовите состав земель транспорта?

3. В чем заключается правовой режим земель обороны, безопасности?

4. Какие земли категории промышленности, энергетики, транспорта, …и иного специального назначения относятся к федеральной собственности?

5. Какие земли относятся к особо охраняемым территориям? Охарактеризовать их правовой режим.

6. Какие земли относятся к землям лесного фонда?

7. Что такое лесной участок и в чьей собственности он может находиться?

8. На каком виде права гражданам и юридическим лицам предоставляются лесные участки?

9. Назовите состав земель водного фонда.

10. Что такое береговая полоса и для чего она нужна?

11. Что такое водоохранные зоны и для чего они устанавливаются в береговой полосе, водоохранной зоне?

12. Режим использования земельных участков, находящихся в береговой полосе, водоохранных зонах?

13. Какие земли относятся к землям запаса?

14. Каков порядок использования земель запаса?

**Федеральное законодательство о землеустройстве**

**Правое регулирование отношений при проведении землеустройства**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Общая характеристика Федерального закона «О землеустройстве». 2.Объекты землеустройства, описание местоположения и (или) установление на местности их границ.3. Изучение состояния земель. 4.Планирование и организация рационального использования земель и их охраны. 5.Внутрихозяйственное землеустройство. 6. Контроль за проведением землеустройства. 7.Землеустроительная документация. 8. Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства*

В современном производстве в нашей стране продолжается передел земли, связанный с выделением фермерских хозяйств и созданием акционерных сельскохозяйственных предприятий, каждое предприятие, организация или учреждение для своего размещения требует выделения земельных участков. При этом земля необходима не столько для строительства зданий, сооружений, дорог, но в большинстве случаев и для осуществления основной производственной деятельности - ведения сельского и лесного хозяйства, добычи полезных ископаемых и т.д. Таким образом, важнейшим условием образования любого предприятия является предоставление ему земли, осуществляемое в процессе землеустройства.

Перераспределение земель происходит между отраслями, т.е. земельный фонд находится в постоянном движении и регулируется в ходе землеустройства.

По состоянию на 1 января 1995 года земельный фонд РФ составлял 1709,7 млн. га. Земли с/х предприятий и граждан занимали 38%, в ведении городских и сельских администраций находилось 2%, земли промышленности, транспорта, связи и др. - 1%, заповедников, оздоровительного и историко-культурного назначения - около 2%. Половина земельного фонда страны приходилось на земли лесохозяйственных организаций.

Площадь сельскохозяйственных угодий составляла 222 млн. га, т.е. 13%, из них:

- пашня – 131,6 млн. га (7.,%);

- естественные кормовые угодья – 89,3 млн. га (5,2%).

В современном понятии *землеустройство* – это система государственных мероприятий, направленных на осуществление решений государственных органов в области пользования землей.

Основной задачей землеустройства является организация наиболее полного, рационального и эффективного использования земель, повышения культуры земледелия и охрана земель.

В 1990 г. вышел Закон «О земельной реформе», который обозначил следующие целевые установки:

1) осуществление в процессе реформы перехода к многообразию видов собственности на землю, землевладения, землепользования;

2) обеспечение социально справедливого и экономически обоснованного перераспределения земель и создание равных условий для всех форм хозяйствования;

3) создание экономического механизма регулирования земельных отношений и стимулирования использования и охраны земель;

4) прекращение процессов деградации земель и обеспечение их восстановления.

Законы «О земельной реформе» и «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» стали базовыми в осуществлении земельной реформы, но нужен был главный документ, соединяющий цели и задачи реформы, объединяющий ранее принятые законы и углубляющий процессы регулирования земельных отношений. Им стал Земельный кодекс, принятый в мае 1991 года.

Значение Земельного кодекса заключалось в том, что он:

1) дал понимание сущности и статуса различным видам собственности, пользования, владения землей и формам хозяйствования;

2) определил компетенцию органов управления и регулирования земельными ресурсами на всех уровнях власти;

3) установил порядок изъятия и предоставления земельных участков;

4) узаконил права и обязанности собственников, владельцев и пользователей земель;

5) ввел механизм экономического стимулирования использования земель и их платности;

6) установил режимы использования земель различных категорий и экологические требования землепользования;

7) установил порядок государственного контроля за использованием земли;

8) в Земельном кодексе особо выделены вопросы управления земельными ресурсами: землеустройство, кадастр объектов недвижимости, мониторинг земель.

В системе государственного управления землеустройством особое место занимает правовое регулирование отношений, возникающих при проведении землеустройства, которое в настоящее время осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом, Федеральным законом «О землеустройстве», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Земельный кодекс в статьях 68-69 дает понятие о том, какое назначение содержит в себе землеустройство, организацию и порядок проведения землеустройства, а именно:

Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов

**Методические советы по изучению темы**

В настоящее время правовой основой землеустройства являются ЗК РФ и Федеральный закон «О землеустройстве».

*Землеустройство* - изучение состояния земель в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии, которое включает в себя следующие мероприятия:

1) почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;

2) оценка качества земель для получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве, а также для установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации (т.е. это - не кадастровая оценка);

3) инвентаризации земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, а также других характеристик земель;

- планирование и организация рационального использования земель и их охраны в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования, земель и их охраны. Эти мероприятия включают в себя такие виды работ как:

а) разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;

б) природно-сельскохозяйственное районирование земель;

- описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства.

При этом объектом землеустройства являются:

1) территории субъектов. Российской Федерации;

2) территории муниципальных образований;

3) территории населенных пунктов;

4) территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, а также

5) части указанных территорий и зон;

-организацию рационального использования земельных участков гражданами и юридическими лицами для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к указанным малочисленным народам, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

При проведении внутрихозяйственного землеустройства также выполняются работы по разработке мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

При этом любые виды работ по землеустройству могут проводить без специальных разрешений юридические лица или индивидуальные предприниматели, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Однако в ряде предусмотренных законом случаев проведение землеустройства носит обязательный характер это:

- изменение границ объектов землеустройства;

- выявление нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

- проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

К полномочиям Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства законодательством отнесены:

- установление порядка проведения землеустройства;

- координация деятельности федеральных органов (различного уровня) исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления при проведении землеустройства;

- проведение землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности;

- принятие нормативных правовых актов о землеустройстве;

- установление порядка государственной экспертизы земле устроительной документации;

-организация и осуществление федерального государственного надзора в области землеустройства;

- разработка, согласование и реализация генеральной схемы землеустройства территории Российской Федерации;

- управление государственным фондом данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- другие установленные федеральными законами полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

В целях обеспечения соблюдения организациями и гражданами при проведении землеустройства требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему Росреестр осуществляет надзор (контроль) за проведением землеустройства.

Контроль осуществляется до окончания работ по проведению землеустройства и сдачи таких работ заказчику. В случае если работы по проведению землеустройства выполнены, а результат таких работ передан заказчику, то проверка соблюдения лицами, осуществляющими проведение землеустройства, требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему может быть осуществлена при проведении в установленном порядке государственной экспертизы землеустроительной документации.

Законодательством к видам землеустроительной документации отнесены:

- генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований. Схемы использования и охраны земель карты (планы) объектов землеустройства (отображают в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики);

- проекты внутрихозяйственного землеустройства;

- проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

тематические карты и атласы состояния и использования земель, которые отображают характеристики состояния и использования земель, данные зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, мероприятия по организации рационального использования земель и их охраны.

Землеустроительная документация в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы включаются в землеустроительное дело.

На основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства формируется государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Землеустроительная документация, включенная в указанный фонд, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации. При этом лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать в такой фонд экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации.

*Контрольные вопросы:*

1. Кто может проводить работы по землеустройству?

2. Назовите полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

3. Назовите случаи, когда проведение землеустройства носит обязательный характер.

4. Что относится к землеустроительной документации?

5. Кто осуществляет надзор (контроль) за проведением землеустройства?

**Федеральное законодательство о кадастрах**

Основные изучаемые вопросы:

*1.Общая характеристика закона о кадастре. 2. Понятие государственного кадастра недвижимости, состав его сведений. 3.Порядок действий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, органы, уполномоченные его осуществлять. 4.Кадастровая деятельность. 5.Кадастровые инженеры.*

**Методические советы по изучению темы**

Отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества (земельных участков, а также зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства) регулируются законом о кадастре (2007), который интегрировал ранее раздельно существовавшие системы государственного земельного кадастра и учета иных объектов недвижимости.

*ГКН* является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и иных предусмотренных законом о кадастре сведений.

ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом.

*Государственный кадастровый учет недвижимого имущества* - это действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить это имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе.

Полномочия по государственному кадастровому учету и ведению ГКН осуществляются Росреестром непосредственно и через свои территориальные органы (управления Росреестра по субъектам Российской Федерации) и их структурные подразделения.

Кроме того, полномочия по ведению ГКН, кадастровому учету, предоставлению сведений, внесенным в ГКН, переданы ФГУ «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации.

Сведения ГКН о конкретном объекте недвижимости подразделяются на основные и дополнительные.

Основными сведениями об уникальных характеристиках объекта недвижимости, которые вносятся в ГКН, являются:

-вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

- кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;

- описание местоположения границ объекта недвижимости, если этим объектом является земельный участок;

- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

- кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости, является помещение;

- площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В ГКН также вносится ряд дополнительных сведений об объекте недвижимости, в том числе:

- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения кадастрового номера в соответствии с законом о кадастре, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер;

- кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (образование объекта недвижимости);

- кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

- кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

- сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в ЕГРП;

- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

- категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

- разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок (всего 24 вида сведений).

ГКН состоит из следующих разделов:

а) реестр объектов недвижимости-систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в ГКН сведений о таких объектах;

б) кадастровые дела - совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН;

в) кадастровые карты, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся внесенные в ГКН сведения: о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федераций, о границах между субъектами Российской Федерации, о границах муниципальных образований и населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о кадастровом делении территории Российской Федерации, а также на кадастровых картах указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Постановка земельного участка на кадастровый учет является необходимым условием совершения большей части земельно-правовых сделок и их государственной регистрации. Также данные ГКН являются основой для налогообложения земельных участков, а в перспективе - и других объектов недвижимости.

Кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества (в т.ч. земельных участков) в соответствии с требованиями, установленными законом о кадастре. В результате указанных работ обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.

Кадастровый инженер может осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом, самостоятельно выбирая формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и закона о кадастре договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда.

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости, которые передаются заказчику:

*межевой план* - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка (или земельных участков), об учете его изменений или учете его части;

*технический план* - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части;

*акт обследования* - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

Если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ГКН, то местоположение границ земельных участков подлежит в установленном законом о кадастре порядке обязательному согласованию с лицами, которые обладают смежными земельными участками.

Следует учитывать, что на практике все еще возникают определенные трудности в вопросах кадастровой деятельности, поскольку корпус кадастровых инженеров, к которым 5 лет назад перешла вся работа по формированию земельных участков, окончательно еще не сложился.

*Контрольные вопросы:*

1. Что такое ГКН, дайте его характеристику.

2. Кто осуществляет кадастровый учет объектов недвижимости и ведение ГКН?

3.Какие сведения содержатся в ГКН?

4.Объясните порядок осуществления кадастрового учета объектов недвижимости.

5. Что такое кадастровая деятельность и кто ее осуществляет?

6. Какие документы подготавливаются в результате выполнения кадастровых работ?

**Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество**

Основные изучаемые вопросы:

*1. Общая характеристика закона о госрегистрации прав. 2. Органы, уполномоченные осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 3. Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 4. ЕГРП. 5.Порядок государственной регистрации прав и сделок. 6. Общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП. 7. Тенденции в развитии регистрации сделок с недвижимым имуществом.*

**Методические советы по изучению темы**

Под *государственной регистрацией* понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В настоящее время государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с законом о госрегистрации прав.

Права, возникшие в соответствии с ранее действовавшим законодательством, считаются юридически действительными.

В случаях, предусмотренных законом о госрегистрации прав, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют также нормативные правовые акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Например, Приказ Минюста России от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время полномочия по государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним и ведение ЕГРП осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

-акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

-договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

-акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты;

-акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

ЕГРП содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью ЕГРП являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 утверждены Правила ведения ЕГРП.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке. Сначала осуществляется прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов в книге входящих документов. В дальнейшем проводится правовая экспертиза документов и проверка законности сделки и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества. В случае отсутствий указанных противоречий и других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации, осуществляется внесение записей в ЕГРП.

Проведенная регистрация удостоверяется посредством совершения надписей на правоустанавливающих документах и выдачей удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица в случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены правоустанавливающие документы, а также документ об уплате государственной пошлины.

Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть оспорены в суде.

Сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц

Сведения, содержащиеся в ЕГРП, предоставляются в виде выписки из ЕГРП или в ином виде. Сведения о содержании правоустанавливающих документов:

- обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются строго установленному кругу лиц, в том числе:

-самим правообладателям или их законным представителям;

-залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге; судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями; лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону; арбитражному управляющему в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества и иным лицам, определенным в ст. 8 закона о госрегистрации прав.

Приказом Минэкономразвития от 18.12.2009 № 534 утверждена Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. В Концепции подчеркнуто, что создание в Российской Федерации единой системы регистрации прав и кадастрового учета направлено на интеграцию соответствующих информационных систем и объединение данных об объектах недвижимости, унификацию процедур оказания учетно-регистрационных услуг, а также иных мероприятий организационного, технологического и правового характера.

Процессы интеграции и унификации государственных органов, регулирующих отношения в сфере недвижимости, являются программной задачей Правительства Российской Федерации, реализация которой началась с принятия постановления Правительства Российской Федерации от 25.10. 2001 № 745 «Об утверждении Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)».

Росреестр в настоящее время осуществляет функции технического и кадастрового учета объектов недвижимости, а также функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует отметить, что на протяжении 2012 года активно обсуждался вопрос о пересмотре ряда ключевых положений регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, предполагалось предусмотреть различие в моменте возникновения права в зависимости от того возникает ли оно по сделке или на основании закона; устранить дублирование регистрационных действий при регистрации сделок, повысив при этом роль нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Однако ожидавшихся в рамках реформы гражданского законодательства существенных изменений в системе регистрации прав на недвижимость, также как и пересмотра вещных прав и других, связанных с земельными правоотношениями вопросов, судя по всему, в ближайшей перспективе не произойдет.

*Контрольные вопросы:*

1. Какой орган осуществляет госрегистрацию прав?

2. Какую роль играют подзаконные акты при осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество?

3. Что подлежит государственной регистрации?

4. Назовите основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Какие сведения включаются в ЕГРП.

6. Назовите порядок государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом?

7. Охарактеризуйте общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП.

**Обзор изменений земельного законодательства**

Новый порядок получения земли: новый инструмент, но не новая стратегия (О Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ).

23 июня 2014 года был подписан Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», вступающий в силу с 1 марта 2015 года, за исключением отдельных положений.

Закон устанавливает порядок образования земельных участков и регулирует предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Что этот закон означает для нас с вами?

*Введение в проблематику*

Чем определяется успешное выживание народа и его государственности? Ростом населения, ростом его культурного уровня, который выражается в повышении эффективности управления жизненно важными процессами, его достаточным материальным обеспечением, посредством:

1) роста промышленности (т.к. она обеспечивает население потребительскими товарами),

2) роста темпов строительства (жилья и той же промышленности),

3) роста производительности сельского хозяйства (ибо никакая промышленность не нужна, и никакой космос недоступен, если населению нечего есть).

Все это – объекты инфраструктуры. Они не подвешены в воздухе, все они возводятся на земле. Дома и инженерные сети к ним надо строить быстро и с наименьшими затратами. А не тратить годы на бумажную волокиту вокруг прав на пустырь. Промышленность нужно строить быстро, не рискуя, что возведенные здания отнимут, сославшись на неправильно оформленную землю. Все от земли. Все вопросы упираются в землю. Потому земельный вопрос актуален всегда. Решает ли его новый закон?

С 1 марта 2015 года в России вступит в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности физическим и юридическим лицам. Ввиду того, что земля всегда есть основа любой хозяйственной деятельности, как сельскохозяйственной, так и промышленной, а также того, что сейчас в России преобладающая часть земли находится в государственной собственности, то указанный Федеральный закон № 171-ФЗ имеет ключевое значение.

Нюансы в данном вопросе заключены в словах «находится в государственной собственности». То есть, чтобы на ней что-то делать, надо ее получить у государства и это в большинстве случаев. Но как ее получить? Этот вопрос до настоящего момента оставался открытым.

Чтобы получить землю у государства, нужно иметь прописанное в законе право на это. Иначе чиновник, не найдя соответствующую норму, прямо указывающую на его обязанность что-то сделать, ничего делать не будет. Далее, если у вас есть такое право, но не прописан порядок предоставления вам земли - будет тот же самый.

Но даже если и право у вас есть, и порядок такой прописан, то все равно этот механизм работать не будет, ибо он не говорит о том, как определить, сформировать земельный участок, который вы хотите получить и который чиновник вам должен предоставить. До настоящего момента в такую проблему и упирался существовавший порядок предоставления земли.

Дело в том, что в соответствии с настоящим законодательством, земля может попасть в хозяйственный оборот только как земельный участок, то есть как объект, который:

- имеет четкие границы (т.е. сформированный),

- имеет кадастровый номер (т.е. поставленный на государственный кадастровый учет),

- имеет юридический статус - на него зарегистрированы права (поставлен на учет в государственный реестр прав (ЕГРП).

В настоящий момент большинство земель в «государственной собственности» не существуют, они как бы в статусе «держим в уме». Это выражается в белых пятнах на кадастровой карте Росреестра.

Более того, конкретного определения земельного участка как объекта хозяйственного оборота, не существовало.

Новый закон пытается решить эти проблемы:

- уточняется понятие «земельный участок»;

- устанавливается порядок формирования земельных участков;

- устанавливается порядок приобретения юридическими лицами и гражданами земельных участков;

- вносятся корректирующие нормы в ряд других законов, связанных с земельными отношениями.

*Ключевые положения нового порядка*

1. Определены признаки земельного участка как объекта хозяйственного оборота и порядок его формирования.

В юридической практике (и не только в ней) почти все зависит от определения термина, которым оперирует закон. Вначале это может показаться только узко юридическим вопросом, не имеющим отношения к реальной деятельности, к сути проблемы, однако это не так. Нельзя управлять неопределенным и обсуждать неопределенное, как нельзя двум индивидам обсуждать слово «лук», не определившись, что они оба имеют в виду под этим словом - растение или оружие. Законодатели с третьей попытки (вначале определения земельного участка не было вообще), наконец, продемонстрировали элементы научного подхода, и для начала определились в терминах, что обещает разрешить множество вопросов, сейчас возникающих в судах.

«Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных… (законом) прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» (п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ)).

2. Определен порядок формирования земельного участка.

Законодатель указал полный и закрытый перечень документов, на основе которых можно формировать земельные участки, положив конец неразберихе, порождаемой противоречием нескольких законов, регулирующих земельные отношения, как это и указывалось в пояснительной записке к законопроекту. В частности, это были противоречия между Земельным, Лесным, Градостроительным кодексами и законом о садоводческих объединениях граждан (ст. 11.3 ЗК РФ):

«Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории» (только в случае, если нет проекта межевания территории).

Кроме этого указывается, когда возможно формирование земельного участка только при наличии проекта межевания:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории (т.е. комплексной застройки);

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии (то есть, например, в случае, когда надо снести квартал ветхого жилья и на его месте построить новое);

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами (то есть опять же в границах квартала);

5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения (трубопроводы, ЛЭП и т.д.).

Как видно, все завязывается на проект межевания, и в особенности на него замыкаются такие масштабные вопросы, как комплексная застройка и строительство линейных сооружений. Что это значит?

Это означает, что законодатель сделал шаг в сторону концепции распоряжения землей на основе документов комплексного территориального планирования и удаляется от идеи «лоскутного одеяла». Это можно назвать положительным явлением.

Дело в том, что проект межевания в соответствии с Градостроительным кодексом, готовится на основе проекта планировки (или зачастую, как его часть), смысл которого есть комплексное рациональное размещение на определенной территории объектов инфраструктуры, призванное не допустить строительства «шанхаев», никак не обеспеченных ни дорогами, ни инженерной инфраструктурой, ни транспортом. Кроме того, проект планировки напрямую связан с назначением земельных участков, их видом разрешенного использования.

И так: сначала планирование использования территории, потом - предоставление земельного участка в соответствии с определенной ему функцией, а не наоборот, как это было с наболевшим фактом точечной застройки.

Хотя для полноты следует отметить, что механизм внесения изменений в проект планировки и в документ «над ним» - правила землепользования и застройки, никто не отменял.

Значит, нуждающемуся в земле лицу нужен один из этих документов:

а) либо проект межевания (порядок его принятия регулируется Градостроительным кодексом);

б) либо схема расположения земельного участка (СЗУ). Здесь видна нерешенная проблема. Законодатель переносит все заботы, в том числе и расходы по подготовке СЗУ (а во многих случаях, и проекта межевания, а соответственно, и проекта планировки) на нуждающееся в земле лицо. Статья 11.10 ЗК в новой редакции изобилует словом «может» по отношению к лицу, что не означает «должен сделать». Это же распространяется и на случаи, когда участок предоставляется на аукционе: лицо рискует оформить участок за свой счет, но не выиграть этот аукцион. Порядок же возмещения расходов не предусмотрен. Есть только одно исключение - на территории Москвы и Петербурга это все же должен делать город сам.

Значит: нуждающийся опять оформляет документы сам.

Законопроект подавался как попытка решения вопроса упрощения обеспечения землей инфраструктурных проектов и физических лиц по образу моделей, существующих на Западе. Такое решение вопроса сокращало бы сроки строительства, расходы строительства, урезало поле для коррупции и создания проволочек.

Проанализировав опыт Финляндии или Германии, можно сказать, в Европе созданы весьма комфортные для ведения бизнеса условия. Этот опыт можно описать так:

- лицо определяется с местом и количеством земли необходимый для испрашиваемой цели;

- направляет запрос в соответствующий орган;

- государство само в течение четко определенного срока формирует участок, ставит его на учет и готовит все необходимые документы;

- обратившееся лицо получает участок в соответствии с утвержденной процедурой к заранее известной дате и по заранее известной цене.

У нас же лицо, желающее получить землю вновь должен сделать все сам. Фраза в той же статье 11.10 о том, что оно не должно проводить согласования подготовленной СЗУ, не сильно спасает ситуацию, это ясно практикующим специалистам.

3. Законом определены случаи и порядок предоставления земельных участков.

а) установлен закрытый перечень документов-оснований перехода права на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету (ст. 39.1 ЗК РФ):

- решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

- договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

- договор безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

б) установлены способы перехода прав на земельный участок, принадлежащий государству или муниципалитету:

- в собственность за плату: только на торгах в форме аукционов за исключением перечисленных случаев (ст. 39.3 ЗК РФ);

- в собственность бесплатно (ст. 39.5 ЗК РФ);

- в аренду (платное временное пользование): только на торгах в форме аукционов за исключением перечисленных случаев (ст. 39.6 ЗК РФ);

- в безвозмездное (временное) пользование (ст. 39.10 ЗК РФ);

- в постоянное (бессрочное) пользование (ст. 39.9 ЗК РФ).

в) установлен порядок:

- проведения торгов (ст. 39.11 - 39.13 ЗК РФ);

- предоставления участка без торгов (ст. 39.14 - 39.17 ЗК РФ);

- предоставления ЗУ гражданам для ИЖС, ЛПХ, садоводства, огородничества, дачного хозяйства и фермерства (ст. 39.18 ЗК РФ);

- предоставления ЗУ гражданам бесплатно (ст. 39.19 ЗК РФ);

- предоставления ЗУ под зданиями и сооружениями (ст. 39.20 ЗК РФ).

г) установлен порядок использования земельного участка без передачи прав - посредством сервитута или без него.

*ВЫВОДЫ*

*Любой закон* - это программа, алгоритм действий. Это установленный и легализованный порядок, последовательность действий, которые должно сделать в определенных случаях. Это указание о том, как надо поступать в определенных случаях. Соответственно, при анализе закона надо исходить из того, какие цели преследует законодатель, и на этой основе сделать вывод о том, насколько хорошо у него получилось эти цели достичь.

При этом, следует иметь в виду, что есть цели декларируемые, оглашаемые, и цели реальные, которые не оглашаются, но которые в полной мере отражаются в тексте закона и которые в дальнейшем могут посчитать ошибкой, недосмотром законодателя, но которые таковой не являются.

Какое управляющее влияние окажет новый закон на земельные отношения?

1. Ясность - установлен четкий порядок действий во всех случаях, которые предусмотрены четко и сформулированы. Однако сделать отличный автомобиль, это еще не решить задачу, куда он поедет.

2. Формирование и предоставление земельных участков полностью замыкается на документы территориального планирования, что создает среду для рационального и гармоничного развития территорий.

3. Устранение проблем с формированием земельных участков в случаях комплексной застройки и развития застроенных территорий. До настоящего момента строители тратили до трети времени и половины бюджета на решение вопроса о земле, не занимаясь своей прямой функцией. Существенным пробелом было то, что аукцион на предоставление земельного участка участники строительного процесса вынуждены были проходить даже тогда, когда это было полностью нецелесообразно, в результате чего строительство существенно обогащалось рисками и дорожало.

То же с разработкой недр: выиграв право на разработку участка недр, нужно было еще и выиграть право на использование земли над этим участком. Получался абсурд. Теперь все подобные нюансы очерчены и прописаны в разделе исключений как случаи предоставления земли без торгов.

4. Легче строить линейные сооружения. Установлены нормы, решающие множество вопросов по земле, относительно строительства инженерной инфраструктуры - дорог, трубопроводов, линий связи. Для их строительства теперь не обязательно формировать несуразные змеевидные земельные участки для выполнения требований Градостроительного кодекса. Теперь для этого достаточно установления сервитута, который ставится на учет в ГКН. Для ремонта же достаточно просто получения разрешения, выдаваемого государственным органом. Кроме того, его теперь достаточно и для проведения инженерных изысканий для строительства вместо необходимости арендовать для этого землю, что существенно снижает организационные и финансовые издержки строительства.

5. Легче оформить землю дачникам. Именно оформить, а не получить бесплатно. Облегчение выражено исключительно в организационной форме - более четко прописанном порядке оформления земли и предоставления ее в собственность. Абсолютному большинству граждан бесплатно получить землю не получится. Такой порядок касается садоводов, огородников, дачников, личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, фермеров. Все это - разные статусы землепользователя и регулируются они разными специальными законами

6. Специалистам и многодетным - бесплатно. Предусмотрены случаи бесплатного предоставления земли отдельным категориям специалистов (эти категории еще должны быть установлены) и многодетным семьям (критерии предоставления также не уточнены). Следует заметить, что положение про «землю - многодетным» приняли уже давно, но оно было полностью саботировано всеми без исключения губернаторами субъектов Федерации. Признаться, данный случай позволяет каждого из них обвинять, как минимум, в препятствовании решению демографического вопроса. Дело в том, что федеральный закон имел (и имеет сейчас в данной части) чисто декларативный характер. Он объявляет о такой возможности предоставить землю многодетным семьям, отдавая на откуп регионам создание и внедрение механизма ее реализации. Понятно, что это невыгодно всем тем, кто мыслит исключительно в категориях прибыли. Соответственно, этот механизм не был реализован, и вызывает сильные сомнения, что он будет реализован и в данном случае.

Любое поручение, не имеющее цели, конкретных сроков, конкретной формулировки результата и конкретного ответственного лица является имитацией работы.

7. Купить может не каждый. В принципе закон предполагает, что любой желающий может купить или взять в аренду любую свободную землю у государства на торгах. Однако подробный анализ закона и, в частности, п. 8 ст. 39.11 показывает, что существует гигантский перечень препятствий, который полностью перекрывает идею свободной распродажи земли (которая содержалась в проекте земельной реформы Прохорова, о которой мы писали ранее) и который обеспечивает государству полный контроль над вопросами предоставления земли:

- желаемый участок заинтересованное лицо должно формировать и ставить на учет само и за свой счет, без гарантий приобрести его на аукционе;

- участок должен соответствовать множеству условий территориального планирования, которые соблюсти весьма сложно;

- предусмотрен ряд возможностей для отказа от продажи государством земли. Например, наличие уже поданного заявления о предварительном согласовании в предоставлении участка. Такое заявление может быть легко подано кем угодно, в том числе «своей организацией». В результате, будет основание оттягивать момент расставания с землей сколь угодно долго;

- продажа участка под застройку вообще запрещена, кроме конкретно оговоренных случаев;

- до 01.01.2020 государство может отказать в предоставлении участка, в том числе и по основаниям, утвержденным законом субъекта Федерации, то есть по любым, каким захочет область (п. 29-31 ст. 34 ФЗ-171).

Все это позволяет сделать вывод о том, что государство отказалось от идеи тотальной распродажи земли и ее неконтролируемого несистемного использования.

В данном случае становится понятным факт задержки рассмотрения законопроекта об отмене категорий земель. В случае если он будет принят в предложенном Правительством виде, весь смысл данного, уже принятого закона, теряется, ибо будет ликвидирован принцип системного использования территорий.

Проанализировав закон, теперь следует вернуться к вопросам, обозначенным в начале данной статьи, и понять, помогает ли в их решении новый закон. Надо учитывать, что данный закон регулирует только один из аспектов решения указанных вопросов. Совершенно понятно, что одним правом на землю никак нельзя решить ни продовольственную проблему, ни демографическую, ни проблему промышленности. Для производства необходимы помимо земли финансовый ресурс, трудовой, а самое главное - рынки сбыта. Однако земельный вопрос является одним из оснований решения проблем выживания страны.

*Итого:*

-сделано существенное облегчение строителям в части организационных мероприятий, связанных с оформлением прав на землю,

- предусмотрено некоторое облегчение фермерам, дачникам, садоводам и огородникам только в части организационных мероприятий,

- вопрос свободного доступа населения к земле для строительства жилья остается открытым, за исключением пока неопределенного круга специалистов.

По вопросу, что землю может купить каждый идет борьба. Эта борьба хорошо иллюстрирует многоаспектность и взаимосвязь всех сфер экономики. С одной стороны, мы имеем внесенный недавно КПРФ законопроект о родовых поместьях, который призван обеспечить землей каждого россиянина бесплатно. Это вторая попытка после ЛДПР. С другой стороны, Правительство готовит существенное повышение налогов и лишение домохозяек прав на бесплатную медицинскую страховку. Вроде бы, как это связано с землей? Это связано так, что полностью закрывает вопрос о земле для многодетных, ибо многодетные - это трое и более детей. А до того момента, чтобы родить третьего, надо еще дожить с двумя старшими. В условиях же, когда оба родителя работают, а домохозяйки лишены поддержки, это невозможно.

Новый закон уточнил технологию, но не исправил суть проблемы: производство, являющееся общественно значимым явлением, находится в руках частных лиц и служит в угоду частным интересам, вредоносность противоборства которых для благосостояния общества государство «Вашингтонского консенсуса» пытается безуспешно прикрыть косметическими средствами.

Такие законы являются четким подтверждением вывода классиков социалистической идеологии (если перевести на русский о благе для всего общества, в отличие от капиталистической идеи о благе только для капитала) о том, что в условиях конкурентного противоборства никогда нельзя задействовать ресурс системы полностью для достижения блага всей системы.

**2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ (РЕФЕРАТА)**

*1. Общие положения*

Подготовка контрольной работы (рефератов) предназначена для развития навыков творческой, поисковой деятельности, работы с нормативным и научным материалом, для активизации интереса к изучаемой дисциплине.

В процессе выполнения работы студент должен показать умение работать с нормативными правовыми актами, учебно-методической литературой, анализировать научные проблемы, делать обоснованные выводы и правильно применять нормы законодательства в конкретных обстоятельствах. В результате выполнения работы у студента должны сформироваться практические навыки применения правовых норм и выполнения самостоятельной научной работы в области правового обеспечения землеустройства и кадастров.

Контрольная работа выполняется в виде реферата - законченного самостоятельного сочинения по определенной теме согласованной с преподавателем.

Общие положения

*Реферат* – это самостоятельная исследовательская работа, в которой автор раскрывает суть исследуемой проблемы; приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды не нее. Содержание реферата должно быть логичным; изложение материала носит проблемно-тематический характер.

**Цель**

Реферат как форма промежуточной (итоговой) аттестации стимулирует раскрытие исследовательского потенциала студента, способность к творческому поиску, сотрудничеству, самораскрытию и проявлению возможностей.

**Требования:**

Автор реферата должен продемонстрировать достижение им уровня мировоззренческой, общекультурной компетенции, т.е. продемонстрировать знания о реальном мире, о существующих в нем связях и зависимостях, проблемах, о ведущих мировоззренческих теориях, умении проявлять оценочные знания, изучать теоретические работы, использовать различные методы исследования, применять различные приемы творческой деятельности.

1. Необходимо исследовать заявленную тему, отобрать по ней необходимый материал.

2. Использовать только тот материал, который отражает сущность темы.

3. Во введении к реферату необходимо обосновать актуальность темы.

4. После цитаты необходимо делать ссылку на автора, например: [№произведения по списку, стр.].

5. Изложение должно быть последовательным. Недопустимы нечеткие формулировки, речевые и орфографические ошибки.

6. В подготовке реферата необходимо использовать материалы современных изданий не старше 5 лет.

7. В подготовке реферата необходимо использовать действующие на момент написания реферата нормативные правовые акты. При исследовании темы и написании реферата возможна ссылка и на ранее действовавшие НПА, но с обязательной оговоркой и проведением аналогии с действующей нормой права.

8. В заключении автор делает выводы по исследуемой теме и предлагает пути решения.

9. Оформление реферата (в том числе титульный лист, литература) должно быть грамотным.

9. Список литературы оформляется с указанием автора, названия источника, места издания, года издания, названия издательства, использованных страниц.

10. Объем реферата должен составлять не менее 12-15 страниц печатного текста (рукописного 25-30).

11. Для написания работы рекомендуется использовать не менее 5-10

источников литературы.

12. Приветствуется привнесение в работу творческих и инновационных

элементов.

13. При обосновании своей позиции по заявленной теме автор должен подтвердить ссылкой на соответствующую правовую норму.

**Дополнительные требования к оформлению реферата:**

Текст следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: верхнее и нижнее — 20 мм, левое — 30 мм, правое — 10 мм. Абзацный отступ должен быть одинаковым по всему тексту и составлять 1,25 см.

Выравнивание текста по ширине.

Разрешается использовать компьютерные возможности акцентирования внимания на определенных терминах, формулах, применяя выделение жирным шрифтом, курсив, подчеркивание.

Перенос слов недопустим!

Точку в конце заголовка не ставят. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Подчеркивать заголовки не допускается.

Расстояние между заголовками раздела, подраздела и последующим текстом так же, как и расстояние между заголовками и предыдущим текстом, должно быть равно 15мм (2 пробела).

Название каждой главы и параграфа в тексте работы можно писать более крупным шрифтом, жирным шрифтом, чем весь остальной текст, либо заглавными буквами. Каждая глава начинается с новой страницы, параграфы (подразделы) располагаются друг за другом.

В тексте реферата рекомендуется чаще применять красную строку, выделяя законченную мысль в самостоятельный абзац.

Перечисления, встречающиеся в тексте реферата, должны быть оформлены в виде маркированного или нумерованного списка.

**Пример:**

Цель работы:

1) Научиться организовывать свою работу;

2) Поставить достижимые цели;

3) Составить реальный план;

4) Выполнить его и оценить его результаты

- Все страницы обязательно должны быть пронумерованы. Нумерация листов должна быть сквозной. Номер листа проставляется арабскими цифрами.

- Нумерация листов начинается с третьего листа (после содержания) и заканчивается последним. На третьем листе ставится номер «3».

- Номер страницы на титульном листе не проставляется!

- Номера страниц проставляются в центре нижней части листа без точки. Список использованной литературы и приложения включаются в общую нумерацию листов.

- Рисунки и таблицы, расположенные на отдельных листах, включают в общую нумерацию листов и помещают по возможности следом за листами, на которых приведены ссылки на эти таблицы или иллюстрации. Таблицы и иллюстрации нумеруются последовательно арабскими цифрами сквозной нумерацией. Допускается нумеровать рисунки и таблицы в пределах раздела. В этом случае номер таблицы (рисунка) состоит из номера раздела и порядкового номера таблицы, разделенных точкой.

Оформление литературы:

Каждый источник должен содержать следующие обязательные реквизиты:

- фамилия и инициалы автора;

- наименование;

- издательство;

- место издания;

- год издания.

Все источники, включенные в библиографию, должны быть последовательно пронумерованы и расположены в следующем порядке:

- федеральные законы;

- указы Президента РФ;

- постановления Правительства РФ;

- ведомственные нормативные документы;

- законы субъектов РФ;

- постановления Правительства субъектов РФ;

- нормативные документы органов госвласти субъектов РФ;

- муниципальные правовые акты;

- статистические материалы;

- научные и литературные источники

\*Примечание:

а) кодексы - в алфавитном порядке (например: ГК РФ, ЗК РФ);

б) нормативные правовые акты - по дате принятия;

в) научные и литературные источники - в алфавитном порядке по первой букве фамилии автора.

Приложения не вошедшие в текст реферата размещаются в конце работы. В тексте на все приложения должны быть даны ссылки. Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием в правом верхнем углу страницы слова «Приложение» и его номера. Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста с заглавной буквы отдельной строкой.

**Примерное содержание контрольной работы (реферата)**

1. Примерная программа написания контрольной работы (реферата) «Правовое обеспечение учета природных ресурсов»:

Введение:

а) актуальность темы;

б) цели и задачи курсовой работы (исследования).

Глава I. Общие положения об учете природных ресурсов в Российской Федерации:

а) история развития учета природных ресурсов;

б) общая характеристика законодательства об учете природных ресурсов;

в) понятие и значение учета природных ресурсов; Глава П. Система учета природных ресурсов:

а) система источников сведений о природных ресурсах;

б) лесной реестр;

в) водный реестр;

г) кадастр особо охраняемых природных территорий.

Особенности кадастрового учета земельных участков:

а) кадастровый учет земельных участков в системе кадастрового учета недвижимости;

б) порядок осуществления кадастрового учета земельных участков.

Заключение:

а) некоторые выводы автора;

б) возможные предложения по совершенствованию законодательства или обобщения по материалам реферата.

Контрольная работа (реферат) должна содержать самостоятельный анализ существующей системы учета природных ресурсов, а также характеристику основных проблем, возникающих при внесении сведений о природных ресурсах в соответствующие кадастры и реестры

**3. ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ (РЕФЕРАТОВ)**

1. Предмет и система земельного права.

2. Земельное право как отрасль права.

3. Принципы земельного права.

4. Роль земельного права в развитии земельной и аграрной реформ.

5.Правовое регулирование земельных отношений по русскому земельному праву. Земельная реформа 1861 года, Столыпинская реформа.

6. Правовое регулирование земельных отношений по советскому земельному праву. Три периода в национализации земли1917-1933 гг.

7. Перестройка земельных отношений в СССР в 1989-1991гг. Развитие противоречий национализации земли. Демонополизация собственности на землю.

8. Земельная реформа в Российской Федерации (организационно-правовые основы).

9. Нормы земельного права.

10. Земельные правоотношения.

11. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений.

12. Содержание земельных правоотношений.

13. Механизм правового регулирования земельных отношений.

14. Объекты и субъекты земельных правоотношений.

15. Источники земельного права.

16. Конституционные основы земельного права.

17. Нормативные правовые акты как источники земельного права.

18. Нормативный договор как источник земельного права.

19. Судебная практика.

20. Право собственности на землю и другие природные ресурсы.

21.Формы собственности на землю.

22. Субъекты и объекты права собственности на землю.

23. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю.

24. Содержание права собственности на землю.

25. Иные права на землю: право пожизненного наследуемого владения землей, право бессрочного (постоянного) пользования землей, право аренды земли.

26. Основания возникновения и прекращения прав на землю.

27. Права и обязанности земельных собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли.

28. Защита и гарантии прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли.

29. Правовая охрана земель.

30. Организационные, экономические и правовые формы и методы охраны земель.

31. Управление в области использования и охраны земель.

32. Система органов управления земельным фондом.

33. Правовое регулирование мониторинга земель.

34. Государственный учет земель. Государственный кадастр не движимости.

35. Предоставление и изъятие земли.

36. Правовое регулирование землеустройства и землеустроительного процесса.

37. Государственный контроль за использованием земель.

38. Роль правоохранительных органов в обеспечении законности в области земельных отношений.

39. Разрешение земельных споров.

40. Понятие и основания юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.

41. Виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

42.Возмещение вреда, причиненного правонарушением земельного законодательства.

43. Правовые основы государственного кадастра недвижимости.

44. Общая характеристика гражданско-правовых сделок с землей.

45. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

46. Правовое регулирование платежей за землю.

47. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного на значения.

48. Правовые аспекты выделения земельного участка в счет земельной доли или нескольких земельных долей

49.Правовой режим земель населенных пунктов.

50.Правовой режим земель лесного фонда.

Приложение 1

*Образец оформления титульного листа контрольной работы (реферата)*

Министерства образования Российской Федерации

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

Забайкальский аграрный институт – филиал ФГБОУ ВПО

«Иркутская государственная сельскохозяйственная академия».

Кафедра землеустройства и кадастра

**Контрольная работа (Реферат)**

по дисциплине

Правовое обеспечение землеустройства и кадастры

на тему:

«Земельная реформа как основа развития земельного права

на современном этапе»

Выполнил Иванов И.П.

Проверил Петров А.А.

Чита, 2011