



**ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО
ХОЗЯЙСТВА**

КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО»

ПИРОВА РЕНА НИЗАМИЕВНА

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
(курс лекций)**



Махачкала-2019 г.

УДК 349. 2я73
ББК 67.405

*Печатается по решению Учебно-методического совета
Дагестанского государственного университета народного хозяйства*

Составитель:

Пирова Рена Низамиевна

кандидат исторических наук, доцент кафедры «Гражданское право»
ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства»

Внутренний рецензент:

Дибирова Аймесей Ильясовна

кандидат исторических наук, доцент,
заведующий кафедрой «Гражданское право»
ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства»

Внешний рецензент:

Алиев Абдулмалик Магомедович,

кандидат юридических наук, доцент кафедры юридических дисциплин
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный педагогический университет»

Пирова Р.Н. Земельное право. Учебное пособие (Курс лекций) для
направления подготовки «Землеустройство и кадастры», профиль
«Кадастр недвижимости». Махачкала: ДГУНХ, 2019. – 147 с.

Курс лекций составлен на основе действующего законодательства,
раскрывает основные понятия по предмету, системе российского земельного
права и основным его институтам. Направлен на приобретение практических
навыков по использованию нормативно-правовой базы, регламентирующей
земельное право.

Для студентов и аспирантов юридических специальностей,
интересующихся данными вопросами.

© ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства», 2019.

© Пирова Р.Н. 2019.

ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие «Земельное право» призвано облегчить задачу студентов в изучении сложных проблем земельного права, привить навыки работы с действующим законодательством, правильного его применения, обоснованного решения различных практических ситуаций.

В учебном пособии учтены все изменения, произошедшие за последние годы в земельном законодательстве, отрасли и науки земельного права, он разработан на основе новейшего земельного законодательства.

Здесь отражены некоторые особенности регулирования земельных отношений на региональном уровне.

Дисциплина «Земельное право» входит в вариативную часть раздела «гуманитарные, социальные и экономические дисциплины».

Знания, полученные студентом в процессе изучения данной дисциплины, необходимы для изучения таких дисциплин, как: Теория управления, Управление земельными ресурсами, История земельно-имущественных отношений. Взаимосвязь указанных дисциплин с правовым обеспечением землеустройства и кадастров обусловлена тем, что общественные отношения в области земельного права тесно связаны с земельным, объектом которых является в том и другом случае земля. Эта связь проявляется, прежде всего, в правоприменительной деятельности при проведении землеустроительных и кадастровых работ.

Целью освоения дисциплины «Право (Земельное)» являются специальная подготовка студентов в области земельного права, получение ими необходимых знаний в области регулирования отношений по использованию и охране земель, освоение основных теоретических понятий, категорий и институтов земельного права как важнейших, необходимых и полезных инструментов регулирования земельного строя, изучение базовых нормативных правовых актов-источников земельного права, в первую очередь нового Земельного кодекса Российской Федерации, в тесной взаимосвязи с нормами других отраслей российского законодательства, обеспечение их адекватного толкования и критического анализа использования в правоприменительной практике в условиях свободного владения, пользования и распоряжения земельными участками при активно функционирующем рынке земли как одного из стержневых элементов рыночных экономических преобразований в стране и важнейших факторов структурной перестройки экономики.

В результате изучения данной дисциплины студент должен овладеть основами механизма правоприменительной деятельности в области правового регулирования земельных отношений.

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.
ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД,
ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

1. Понятие, предмет, метод и принципы земельного права.
2. Понятие, система источников земельного права.

1.

Земельное право – самостоятельная отрасль права, направленная на регулирование земельных отношений РФ, ее субъектах, муниципальных образованиях, у юридических лиц и граждан и имеющая своей задачей закрепление, совершенствование и создание эффективного земельного строя в России, основанного на частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности на землю, обеспечивающего рациональное использование и охрану земель, надлежащие условия равноправного развития различных форм хозяйствования, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды и охраны, земельных прав граждан и других пользователей земель.

Предметом земельного права являются общественные земельные отношения, имеющие свое экономическое содержание. **Земельные отношения** – это общественные отношения между органами государственной власти и местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей, находящейся в сфере действия преимущественно земельно-правовых и отчасти гражданско-правовых норм в тех случаях, когда эти отношения не урегулированы нормами земельного права.

Метод земельного права – это совокупность способов и приемов воздействия на поведение людей, которая соответствует характеру и природе земли как уникального природного ресурса, необходимого всем гражданам.

Для земельного права характерен два вида методов: императивный и диспозитивный.

Императивный метод выражается в установлении субъектов правоотношений и запретов, не подлежащих исполнению. Данный метод исключает юридическое равенство сторон, автономию воли субъектов, предполагая отношения власти и подчинения.

Диспозитивный метод правового регулирования означает такой способ правового воздействия, при котором субъектам земельных правоотношений предоставляется свобода в реализации ими своих целей или задач.

Принципы земельного права подразделяются на принципы присущие Общей и Особенной части.

Общей части земельного права присущи следующие принципы:

1. Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека;
2. Принцип приоритета интересов народов, населяющих данную территорию, и защита прав человека.
3. Принцип целевого использования земель.
4. Принцип устойчивости прав на землю.
5. Принцип равноправного положения всех форм земельной собственности и всех форм хозяйственной эксплуатации угодий.
6. Принцип платного использования земель.
7. Принцип рационального использования земель.
8. Принцип комплексного подхода в использовании земель.
9. Принцип плановости в использовании земель.
10. Принцип подконтрольности государству использования или охраны земель.
11. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан.

Особенной части земельного права присущи следующие принципы:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет перед другими категориями.
2. Земли поселений (Городов, поселков городского типа – дачные, рабочие и курортные поселки и сельские поселения).
3. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения).
5. Земли лесного фонда.
6. Правовой режим земель водного фонда.
7. Правовой режим земель запаса.

2.

Источник земельного права – это документ установленной формы, изданный уполномоченным на то государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц, являющихся элементом системы земельного законодательства.

Иерархия земельно-правовых нормативных актов представляет собой следующие уровни:

1. **Международно-правовые договоры**, подписанные и ратифицированные РФ, содержащие земельно-правовые нормы (ст. 4 ЗК РФ). Использование норм международного договора для правового урегулирования имеет важное значение, поскольку в качестве субъекта земельных правоотношений могут выступать иностранные физические и юридические лица.

2. **Конституция Российской Федерации** – основной источник для всех отраслей права. Конституция РФ ставит землю в особое положение по сравнению с другими объектами правового регулирования, отмечая ее уникальность и неповторимость. Согласно п.1 и п.2 ст.9 Конституции РФ земли могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, которые признаются и защищаются равным образом.

3. **Федеральные конституционные законы**, которые принимаются по вопросам, предусмотренным Конституцией РФ (ст. 65, 66, 68, 70, 84, 114, 118, 128 и 135). Принятый ФКЗ в течение 14 дней подлежит подписанию Президентом РФ и обнародованию (ст. 108 КРФ). Важное значение для земельного права имеют конституционные нормы, гарантирующие государственную защиту прав и свобод гражданина путем признания, соблюдения и защиты. В частности, ст.45 Конституции РФ гласит, что каждый гражданин вправе защищать свои права всеми способами, не запрещенными законом. Одним из таких способов является право обращения в суд или арбитражный суд. В Конституции РФ закреплены общие принципы регулирования земельных отношений в системе законодательства нашей страны. Статья 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения РФ и субъектов Федерации. В совместном ведении РФ и ее субъектов находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами разграничение государственной собственности, в том числе и на землю и другие природные ресурсы; природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; земельное законодательство, водное, лесное законодательство, законодательство о

недрах, об охране окружающей среды; защита исконной среды обитания и традиционного образа жизни малочисленных этнических общностей.

Одним из основных ФКЗ в земельном праве является Земельный кодекс РФ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020), Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ. Основываясь на конституционных положениях, ЗК предусматривает, что регулирование земельных отношений является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

4. **Федеральные законы**, которые принимаются Федеральным Собранием РФ, которое состоит из двух палат – Совета Федерации и Государственной Думы. В качестве примера можно привести следующие ФЗ:

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г., 29 июня 2004 г.)

Федеральный закон от 7 мая 2001 г. N 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп. от 7 июля 2003 г., 29 июня 2004 г.).

5. **Указы Президента РФ**, которые издаются по самым разнообразным проблемам правового регулирования земельных отношений в период проведения земельной реформы в России, начиная с Указа Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании землепользованием и развитии аграрной реформы в России».

Указ Президента РФ от 25 февраля 2003 г. N 250 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента РСФСР и Президента Российской Федерации».

Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации».

Указ Президента РФ от 6 июля 1994 г. N 1470 «О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей» (с изм. и доп. от 1 марта 1996 г.)

6. **Постановления и распоряжения Правительства РФ**, которые издаются в пределах своей компетенции государственными органами, выполняющими исполнительно – распорядительные функции; эти акты не

должны противоречить федеральным законам, нормативным Указам Президента РФ, которые, в свою очередь, не должны противоречить конституционным законам.

Постановление Правительства РФ от 23 июля 2004 г. N 374 «Об утверждении Положения о Федеральном дорожном агентстве».

Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. N 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» (с изм. и доп. от 19 мая 2004 г.)

Постановление Правительства РФ от 10 сентября 2003 г. N 568 «О внесении изменений и дополнений в Примерное положение об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. Акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти. В межотраслевом и отраслевом масштабе источниками земельного права служат нормативные акты государственных комитетов, министерств и служб РФ – нормативные приказы, инструкции и др. по общему правилу, эти акты обязательны только для учреждений и должностных лиц данного ведомства. Однако в тех случаях, когда данное ведомство в силу закона или постановления Правительства РФ получило право на издание обязательного акта, а также, если этот ведомственный акт был утвержден постановлением Правительства РФ, он получает общеобязательную силу.

Приказ Минюста РФ от 20 июля 2004 г. N 126 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним»

Приказ Минюста РФ от 18 сентября 2003 г. N 226 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах». Приказ Минюста РФ от 25 марта 2003 г. N 70 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество» (с изм. и доп. от 12 ноября 2003 г.). Указание Генеральной прокуратуры РФ от 22 сентября 1995 г. N 7/3-1-87-95 и Роскомзема от 31 августа 1995 г. N 7 «О порядке передачи материалов о нарушениях земельного законодательства в органы прокуратуры». Постановление СМ РФ от 13 июля 1993 г. N 660 «О порядке использования средств, поступающих от перерегистрации земельных участков»

8. Нормативно-правовые акты субъектов РФ. Согласно ст.72 и 76 Конституции РФ, земельное законодательство находится в совместном

ведении РФ и ее субъектов. В субъектах РФ общее управление использованием и охраной земель осуществляют соответствующие органы государственной власти субъектов РФ, полномочия которых определены ФЗ от 06.10.99г. №194-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти РФ». Конституция Республики Дагестан (принята Конституционным Собранием 10 июля 2003 года). **Статья 15.** Земля и другие природные ресурсы в Республике Дагестан используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частой, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

9. Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.

10. В результате правоприменительной практики издаются руководящие постановления Пленума Верховного Суда и решения Высшего Арбитражного суда РФ. Данные виды нормативных актов специфичны тем, что имеют обязательную силу для судов указанных систем при решении ими конкретных дел. В правовом же регулировании они не могут быть использованы в качестве непосредственных регуляторов общественных отношений. Они применяются для устранения пробелов правовых норм в сфере земельного законодательства, применяя при решении конкретных дел аналогию закона и аналогию права; в дальнейшем они становятся базой для совершенствования, действующего земельного законодательства.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 февраля 2001 г. N 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства».

Письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 сентября 2000 г. N С5-7/УЗ-1042 «О постановлении Правительства Российской Федерации от 31.08.2000» № 648 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности».

11. Вспомогательные нормативно-правовые акты. Определенную вспомогательную роль по совершенствованию правоприменительной деятельности играют стандарты. Так, ГОСТ 17.5.1.01-78 «Охрана природы. Рекультивация земель» регламентирует основные положения, определенные ЗК РФ для землепользователей в качестве обязанности по восстановлению нарушенных земель.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

1. Понятие права собственности на землю.
2. Формы земельной собственности.
3. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.
4. Вещные права на землю.
5. Иные права на пользование землей.

1.

Право собственности на землю – это урегулированные нормами земельного и иных отраслей права общепризнанные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

Право владения землей – основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда РФ. (Владеть землей может не только собственник, но только в соответствии с законом). Владение землей осуществляется путем перенесения в натуру проектов землеустройства с закреплением границ земельного участка на местности.

Право пользования землей – допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества.

Право распоряжения землей – это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта. (Это право принадлежит только собственнику земельного участка; у владельца - несобственника этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника).

При рассмотрении понятия **права собственности на землю** в качестве земельного правоотношения является следующая **структура элементов**:

1. **Объект права собственности на землю** – это часть земли как производственного базиса, которая в установленном порядке перешла к определенному субъекту или находится в его владении, пользовании и распоряжении. Нельзя считать объектом права собственности на землю участки, перешедшие в собственность незаконным путем, поскольку сделка, совершенная с нарушением закона подлежит расторжению с возвращением сторон данной сделки в первоначальное положение (ст.168 ГК РФ – ничтожная сделка).

2. Субъекты права собственности на землю – это лица, в установленном порядке признанные или являющиеся собственниками конкретного земельного участка. Закон выделяет следующие основные группы субъектов:

- Государство в лице РФ и субъекты РФ. Распоряжение и управление государственной собственностью на землю осуществляется Правительством РФ, Государственным земельным комитетом РФ, исполнительными органами субъектов РФ и органами местного самоуправления;
- Муниципальные образования, принимающие участие в правовом регулировании земельных отношений на своих территориях (в организации ведения кадастра и землеустройства, в определении правового статуса тех или иных земель; в регистрации прав на земельные участки и т.п.);
- Предприятия, организации и учреждения, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам имуществом, способные от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (ст. 48 ГК РФ);
- Физические лица – граждане РФ, а также иностранцы и лица без гражданства, находящиеся на территории РФ.

Согласно ст.15 ЗК РФ, иностранные граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства не могут обладать земельными участками на праве собственности в приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с ФЗ О государственной границе РФ, в иных особых территориях в соответствии с федеральными законами.

2.

Право собственности на землю реализуется через принадлежность конкретным лицам (объединениям, группам лиц), т.е. через формы собственности на земельные участки, составляющие земельный фонд РФ.

В законодательстве по субъектному составу различаются следующие формы земельной собственности:

1. частная собственность, осуществляемая и реализуемая властью отдельных граждан и групп в их интересах. Сюда можно отнести:

- а. право частной собственности граждан на земельные участки;
- б. право частной собственности на землю юридических лиц;

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных и муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения в уставной капитал юридического лица.

в. право общей собственности на земельный участок, для которого характерна множественность субъектов права собственности, так собственность членов крестьянского хозяйства на землю и средства производства является совместной.

2. государственная собственность, которая реализуется властью государства в интересах общества в целом. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности РФ – федеральная собственность (ст. 16 ЗК РФ), и земель, находящихся в собственности субъектов РФ (89). В состав федеральных земель входят:

а. земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ;

б. земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, водного и лесного фонда, железнодорожного, воздушного, речного, морского транспорта федерального назначения и т.д.;

в. земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, объектов историко-культурного наследия общероссийского и мирового значения, курортных и лечебных зон и т.д.

Земли, находящиеся в государственной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам для застройки, сельскохозяйственного производства и иных целей. В государственную собственность приобретаются участки путем выкупа у частных лиц, дарения и в результате прекращения права муниципальной и частной собственности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Собственность субъектов РФ. К ней относятся земли в пределах их административно-территориальных границ, за исключением федеральных, муниципальных и частных земель (ст. 18 ЗК РФ).

3. муниципальная собственность – это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований (ст. 19 ЗК РФ), которая реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения того или иного муниципального образования.

4. иные формы собственности. К ним относятся:

а. общая собственность супругов на земельный участок – участок, безвозмездно предоставленный одному из супругов в собственность при приватизации приусадебных, садовых, гаражных участков, или приобретенный ими в результате сделок с землей или по иным установленным законом основаниям, во время брака, является совместной собственностью, если договором между ними не предусмотрено иное;

б. общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного на базе одной семьи и осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица;

в. собственность жилищного товарищества (кондоминиума) – земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, а также придомовые участки, обслуживающие эти строения могут находиться в собственности или на правах аренды жилищного товарищества, передаваемые владельцам или собственникам жилья.

3.

Юридические факты – это конкретные, объективные обстоятельства, с которыми закон прямо или косвенно связывает их возникновение, изменение или прекращение правоотношений. Данные факты можно классифицировать на три группы: правообразующие, правоизменяющие и правопрекращающие. Рассмотрим их по отдельности.

1. Правообразующие факты – это юридические факты, на основании которых возникают правоотношения собственности на земельные участки, каковыми являются:

- Административные акты государственных органов, изданные ими в пределах своей компетенции, как правило, эти акты не имеют срока давности и действительны до их полной или частичной отмены (приватизация государственных и муниципальных предприятий);
- Сделки граждан и организаций по приобретению земель в собственность (купля-продажа, договор о которой регистрируется в местной администрации, обмен земельными участками в установленном законом порядке и иные дозволенные законом сделки);
- Иные обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение права собственности на землю (наследование недвижимости; при вступлении в хозяйственные общества и товарищества, производственные кооперативы; преимущественное право на приобретение в собственность земельного участка при непрерывном пользовании земельным участком более 15 лет; приватизация – разгосударствление государственной собственности на землю).

2. Правоизменяющие факты – это предусмотренные законом обстоятельства, с которыми он связывает изменение правоотношений собственности. Сюда относятся, обстоятельства, возлагающие дополнительные функции на собственников; обстоятельства расширяющие права собственников или обязывающие собственника осуществлять свои правомочия с соблюдением определенных дополнительных правил.

3. К числу правопрекращающих фактов относятся факты, позволяющие прекратить право собственности; факты обязывающие прекратить это право и факты, связанные с изъятием земель для государственных или муниципальных нужд.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа и является единственным доказательством существования зарегистрированного права на землю. Оно может быть оспорено только в судебном порядке. Данная государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация сделок с земельными участками осуществляется при наличии плана земельного участка, являющегося предметом сделки. Она проводится в 10-дневный срок с момента поступления в орган регистрации всех необходимых документов о правах на земельный участок. О произведенной государственной регистрации прав на земельный участок выдается удостоверение с указанием в нем даты и номера регистрационной записи на документе, предоставленном для государственной регистрации.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и

других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным ст. 16 ФЗ от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении). Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанный в настоящем пункте срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

ИНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ (КРОМЕ СОБСТВЕННОСТИ)

1. Вещные права на землю.
2. Иные права на пользование землей.

1.

Право собственности на землю является главенствующим в системе вещных прав на земельные участки, поскольку только у собственника содержится полный набор правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Помимо данного права существуют такие **вещные права** как:

Право пожизненного (наследуемого) владения землей (ч.1 ст.216, ст.266, 267 ГК РФ и ст.21 ЗК РФ) отличается от иных вещных прав долговечностью, может использоваться только в личных целях.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие нового ЗК РФ, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие нового ЗК РФ не допускается.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

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

Сервитуты (п.1 ст.216, ст.274-277 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ), выражающееся в праве ограниченного пользования соседним земельным участком. Существуют частные и публичные сервитуты, а также временные и постоянные, он может быть установлен по соглашению

сторон или по решению суда, подлежит государственной регистрации. Сервитут сохраняется при переходе земельного участка другому лицу.

2.

Право собственности и вещные права на землю являются основными видами прав на землю, но не единственными. Помимо них существуют иные права на землю, такие права основываются на обязательственных правоотношениях.

Главными из них являются: **арендные обязательства**, согласно которым арендодатель обязуется передать арендатору на определенный срок на возмездных началах определенный договором аренды земельный участок, а арендатор обязуется использовать этот участок в соответствии с условиями этого договора, пользования землями при проведении изыскательских работ (ст. 606 - 625 ГК РФ и п.6 ст. 22 ЗК РФ).

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 ФЗ от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп. от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля, 29 июня 2004 г.). 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.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: (ст.27 ЗК РФ)

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ);

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами, деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности, следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п.4 ст.27;

2) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

3) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в [п. 4 ст.27 ЗК](#);

6) не указанные в п. 4 ст.27 ЗК в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

В соответствии с действующим земельным законодательством земельный участок может быть изъят для государственных и муниципальных нужд (путем выкупа его РФ, субъектом РФ или

муниципальным образованием по решению, принятому органом гос. власти), а также ввиду ненадлежащего использования.

Право пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды и другие права на земельные участки прекращаются по основаниям, предусмотренным договором, из которого они возникли, в порядке, предусмотренном ЗК РФ. Расторжение договоров, их изменение производятся по соглашению сторон, а при недостижении соглашения – в судебном порядке.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
2. Земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима.
3. Охрана земель сельскохозяйственного назначения.

1.

Земля - важнейший для всего человечества материальный ресурс. Этот термин многогранен и употребляется в нескольких значениях

- земля в широком смысле понимается как планета,
- земля как среда обитания человека, которая охватывает земную поверхность и воздушную оболочку Земного шара, его недра, поверхность, ландшафт, растительный и животный мир,
- земля как предмет регулирования земельного права, которое понимает под ней важнейший природный ресурс, главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, и пространственный базис для размещения зданий, строений, сооружений и других объектов

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием использования земель.

Земли сельскохозяйственного назначения включают в себя сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, необходимыми для ведения сельского хозяйства и др. К сельскохозяйственным угодьям относят сенокосы, пашни, пастбища, залежи и иные угодья. Перечислять их все нет необходимости, так как их перечень остается открытым (ст. 77-82 ЗК).

Под правовым режимом земель сельскохозяйственного назначения следует понимать установленный законом порядок их учета, кадастра, мониторинга, использования и охраны.

Правовой режим данной категории земель складывается из нескольких элементов. Одним из них является наличие объекта правового регулирования, на который распространяется данный порядок.

Общим объектом правового регулирования является земля как часть окружающей среды, обладающая бесценным биопотенциалом в виде плодородия почв.

Под целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения понимается основное предназначение земель данной категории. При этом допускается постройка на этих землях несельскохозяйственных объектов, которые помогают ведению хозяйства (перерабатывающие предприятия, гаражи для сельскохозяйственных объектов и т.д.).

Земельное угодье является конкретным объектом правового регулирования. Оно представляет собой земельный участок, используемый по непосредственному целевому назначению.

Говоря о целевом использовании земель, необходимо упомянуть о таком понятии, как «конкретное целевое назначение». Под ним понимается такой вид использования земли, который исключает иные формы ее хозяйственной эксплуатации. На таких землях нельзя возводить никаких строений или сооружений, т.к. пахотные земельные угодья предназначены исключительно для посева сельскохозяйственных культур и выращивания корнеплодов и овощей.

Вторым элементом правового режима земель является наличие специально уполномоченных государственных органов по управлению правового режима.

Регулирование правового режима категорий земель как общего объекта правового режима, осуществляют государственные органы общей компетенции - Федеральная служба земельного кадастра РФ и ее территориальные органы. Регулирование правового режима категорий земель и земельных угодий осуществляют органы управления специальной компетенции.

Не все физические и юридические лица могут обладать правом собственности на земельные участки различных категорий, а лишь те, которые в соответствии со своим правовым статусом могут осуществлять тот или иной вид эксплуатации земли. Так, сельскохозяйственные предприятия не могут быть собственниками земель промышленности, поскольку их уставная деятельность не предусматривает ведения промышленной деятельности.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Земельные участки сельскохозяйственным организациям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным и потребительским кооперативам, другим коммерческим организациям) могут

предоставляться в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду как юридическому лицу в соответствии с законами субъектов РФ.

В случае предоставления земельного участка в собственность сельскохозяйственной организации ее члены (участники) получают право на земельный пай (долю), представляющий собой стоимостное выражение части земельного участка, приходящегося на долю члена (участника) сельскохозяйственной организации.

Земельные участки учреждениям государственным и муниципальным унитарным сельскохозяйственным предприятиям предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование. Использование земельных участков учреждений и государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий осуществляется в соответствии с их уставами.

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

Наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений по использованию земель, что составляет основной элемент их правового режима. Права и обязанности субъектов зависят как от особенности земли - используемого объекта, так и от правового статуса субъектов. Содержание прав и обязанностей зависит и от иных обстоятельств, что подробнее будет рассмотрено ниже (ст. 40-43 ЗК РФ).

Неоднородность в правовом режиме обусловлена:

- видами земель сельскохозяйственного назначения, их экономическими и экологическими свойствами. Так, естественные угодья имеют иной правовой режим по сравнению с пахотными землями; ценные сельскохозяйственные земли находятся под повышенной правовой охраной по сравнению с обычными угодьями; на землях, подверженных отрицательным природным изменениям, устанавливается особый охранительный режим и т. д.;
- юридическим статусом субъектов, осуществляющих использование земель. Например, научно-исследовательские учреждения должны использовать земли сельскохозяйственного назначения приоритетно для исследовательских целей, пропаганды передового опыта, а уж затем выступать в качестве обычного пользователя;
- иными объективными обстоятельствами. Так, при отнесении земель сельскохозяйственного предприятия к числу природоохранных происходит ограничение сельскохозяйственной деятельности, что изменяет и правовой режим использования земель данным хозяйством.

2.

Земли сельскохозяйственного назначения как категории земельного фонда нельзя отождествлять с землями сельскохозяйственного использования. Если первые - это определенная категория земель, то вторая - земельное угодье, которое может находиться и в других земельных категориях. Так предоставлено право несельскохозяйственным предприятиям передавать гражданам и сельхозпредприятиям для сельскохозяйственных целей во временное использование часть своих земель, на территориях земель поселений имеются земли сельскохозяйственного использования, для сельскохозяйственных целей во временное пользование могут предоставляться земли государственного лесного фонда.

Как категория, земли сельскохозяйственного назначения бывают двух видов земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства (фактически используемые) и земли, предназначенные для этих целей, т е те, которые будут использованы для названных целей в ближайшее время и без которых невозможен процесс сельскохозяйственного производства.

Под понятием «сельскохозяйственное назначение» понимается широкий комплекс целей использования этих земель для указанных выше целей.

Земли сельскохозяйственного назначения регулируются законодательством в качестве единого объекта, что означает:

- не всякие земли, а лишь пригодные для ведения сельскохозяйственного производства,
- не всякие пригодные для сельскохозяйственных нужд земли могут использоваться в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Например, в заповедных зонах запрещается сельскохозяйственная деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов.
- Земельное законодательство выделяет следующие виды земель сельскохозяйственного назначения
- обычные виды земель, на которые распространяется общий режим использования. Закон не предусматривает каких-либо дополнительных гарантий или обязанностей по их использованию.
- земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая оценка которых выше среднерайонного уровня (ценные земли). Изъятие таких земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, разработкой месторождений ценных полезных ископаемых, строительством объектов культуры и истории, здравоохранения, образования, дорог,

магистральных трубопроводов, линии связи, электропередачи и других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

- земли сельскохозяйственного назначения особо ценные для данного региона по своей продуктивности Перечень их устанавливается законодательством субъектов РФ. В состав таких земель входят опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также другие земли. Изъятие таких земель не допускается.
- сельскохозяйственные земли, почвы которых деградированы и их восстановление невозможно в ближайшее время, а также земли, загрязненные химическими и радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации, либо земли, зараженные карантинными вредителями и болезнями растений. Для таких угодий предусматривается консервация в порядке, предусмотренном законодательством.
- сельскохозяйственные земли, расположенные в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп установлен особый режим использования этих сельскохозяйственных земель.

Указанный режим особого использования может быть применен и на землях других категорий. Так, на землях природоохранного значения в местах проживания и хозяйственной деятельности этнических групп и малочисленных народов допускается использование данных земель для выпаса оленей, на землях природно-заповедного назначения — традиционное экстенсивное природопользование, не вызывающее антропогенной трансформации охраняемых природных комплексов, на землях лесного фонда - ведения северного оленеводства и охотничьего промысла

Подводя итог сказанному, **можно сделать следующие выводы:**

1. Земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима имеют тройственную правовую характеристику: общий объект (часть земельного фонда), на который распространяется общий правовой режим использования земли; родовой объект (категория земель земельного фонда), на который распространяются правила особого правового режима, предназначенные для земель сельскохозяйственного назначения; а также непосредственный объект (как сельскохозяйственное угодье), на который распространяется действие норм земельного, финансового, и иных отраслей права;

2. Особенности земель сельскохозяйственного назначения, классифицированные по перечисленным трем уровням, позволяют построить

целостную систему правового режима этих земель.

Регулирование правового режима земель сельскохозяйственного назначения, его возникновение, изменение, преобразования земельных положений в сельскохозяйственных предприятиях и организациях, дифференциация осуществляются исполнительными органами государственной власти.

3.

Правовая охрана земель - это охрана их правовыми средствами, т. е. путем установления прав и обязанностей по отношению к земле государственных органов, предприятий, учреждений и граждан путем запретов и дозволений, путем поощрения заботливых собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и наказания правонарушителей (ст. 12 ЗК РФ).

Необходимость охраны земель закреплена в Конституции РФ, ЗК РФ, земельном законодательстве и в правовых актах субъектов РФ

1. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть естественным основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственным (операционным) базисом хозяйственной и иных видов деятельности

2. Целями охраны земель являются:

- предотвращение деградации, загрязнения и захламления, на рушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности,
- обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, нарушению или другим неблагоприятным воздействиям в результате хозяйственной деятельности.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и др. мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, в том числе земель лесного фонда, на воспроизводства и повышение плодородия почв.

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям с учетом зональных, региональных особенностей и ставит следующие цели:

- предотвратить деградацию и нарушение земель, другие неблагоприятные последствия хозяйственной деятельности путем стимулирования природоохранных технологий производства,

введения компенсационных выплат всем пользователям земли за ухудшение качества их земель, если это вызвано хозяйственной деятельностью других собственников и пользователей земли и экономической обстановкой в целом;

- обеспечить улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению;
- создать механизм учета и проверки экологического состояния земель, а также обеспечение пользователей земли экологическими нормативами режимов оптимального использования земельных участков.

В содержание охраны земель входят: рациональная организация земель; восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли, защита земли от водной и ветровой эрозии и т. п.

За счет средств республиканского и местного бюджетов осуществляются республиканские и региональные программы по охране земель. В интересах охраны здоровья человека, окружающей среды и для оценки состояний почв Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических, бактериальных и радиоактивных веществ в почве (ст. 13 ЗК РФ).

При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов строений и сооружений, а также внедрении новых технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель.

Земельным законодательством разработаны виды стимулирования рационального использования и охраны земель, которые включают:

- выделение средств из федерального бюджета республик в составе РФ и других субъектов федерации, местных бюджетов, внебюджетных фондов охраны земель для восстановления земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли, а также частичную компенсацию при снижении доходов в результате консервации земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли,
- освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения и в период, предусмотренный проектом производства работ,
- компенсацию убытков, причиненных снижением доходов в результате временной консервации земель, нарушения использования земель вследствие стихийных бедствий, передачи земель под государственные и муниципальные защитные лесные насаждения и иные

- природоохранные объекты,
- поощрение граждан, ведущих крестьянское фермерское хозяйство, членов колхозов, кооперативов, акционерных обществ, работников совхозов, лесхозов и других предприятий, а также их руководителей и специалистов за улучшение качества земель, повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда,
 - установление повышенных цен на экологически чистую сельскохозяйственную продукцию,
 - полную или частичную компенсацию собственникам земель и другим пользователям земель произведенных ими затрат по охране земель, повышению плодородия почв. Она производится из средств федерального бюджета и бюджетов других субъектов РФ при подтверждении соответствующим земельным органом объемов выполненных работ, предусмотренных государственными комплексными программами повышения плодородия почв и проектами внутрихозяйственного земле устройства а порядке, установленном законодательством РФ и правовыми актами субъектов РФ.

Требование рационального использования земли неотделимо от ее охраны. Нерациональное использование земли, потребительское и бесхозяйственное отношение приводит к нарушению выполняемых ею функций, снижению ее природных свойств. Поэтому целью охраны земель является предупреждение истощения почв, загрязнения поверхности земли, повышение плодородия почв и сохранение их природных качеств и свойств.

В связи с появлением частной, государственной, муниципальной и других форм собственности на землю и многообразием форм использования земли возникает большая необходимость в охране, прежде всего, частной и других форм собственности на землю и прав пользователей этой землей.

Охрана прав пользователей землей заключается в охране прав и законных интересов указанных субъектов права и ответственности за нарушение возложенных на них обязанностей.

Различная роль земли в отдельных областях народного хозяйства обуславливает особенности их правового режима, а это в свою очередь определяет специфику охраны этих земель.

Конечная цель охраны всех земель состоит в обеспечении рационального и эффективного их использования всеми пользователями земель, которым они предоставлены.

Право собственности на землю защищается законом против любых неправомерных вторжений в сферу власти собственников. Все

организации, предприятия и граждане обязаны уважать это право и не совершать никаких действий в его нарушение. В законодательстве подчеркивается, что действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право частной, государственной и иных форм собственности на землю, запрещаются

Нарушенные права пользователей земель подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством РФ

Пользователи земель вправе требовать прекращения любых незаконных действий и отмены решения должностных лиц, направленных на неправомерное изъятие земель. Органы прокурорского надзора должны опротестовывать подобные незаконные действия и решения

Если нарушение прав пользователей земель было вызвано преступными действиями виновных, последние подлежат привлечению к ответственности в установленном законом порядке.

Охрана прав пользователей земель обеспечивает их устойчивость, и эффективность. Она гарантирует указанным субъектам права возможность беспрепятственно и спокойно пользоваться землей, успешно осуществлять на ней ту деятельность, для которой земля предоставлена. Благодаря охране прав указанных субъектов права обеспечивается возможность полного и эффективного использования земельных богатств России.

Вместе с тем охрана права пользования землей направлена на охрану права частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю. Охраняя права отдельных пользователей земель от тех или иных нарушений, соответствующие государственные органы тем самым охраняют существующий в нашей стране земельный строй.

При проектировании, эксплуатации новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, внедрении новой техники и новых технологий должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, соблюдению экологических, санитарно-гигиенических и других установленных требований (норм, правил, нормативов).

Оценка негативного воздействия на состояние земель и эффективности предусмотренных мероприятий по использованию и охране земель проводится на основе экологических, санитарно-гигиенических и иных экспертиз, без положительного заключения которых запрещаются внедрение новой техники и новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв, финансирование строительства и реконструкции производственных и других объектов.

Земельные участки, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается получение продукции, отвечающей установленным требованиям (нормам, правилам,

нормативам), подлежат ограничению в использовании и исключению из сельскохозяйственного оборота и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения на этих землях жилых домов, объектов производственного, коммерческого и социально-культурного назначения, проведения на них мелиоративных и культурно-технических работ определяется Правительством РФ с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее их изъятие из хозяйственного оборота или ухудшение качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного Производства (ст. 57 и 58 ЗК РФ), а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования, либо возмещают собственникам этих земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации (ст. 14 ЗК РФ)

Под правовой охраной земель сельскохозяйственного назначения понимается система правовых и иных мероприятий, направленных на их рациональное использование, защиту от вредных воздействий и ухудшения качественного состояния.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны

- осуществлять введение экономического стимулирования охраны земель, направленного на повышение заинтересованности собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков в сохранении и повышении плодородия почв, защите земель от негативных последствий производственной деятельности, а также меры по усилению прав и государственной защите государственных инспекторов по использованию и охране земель и материальному стимулированию их деятельности;
- совершенствовать механизм определения ущерба, причиненного нарушениями земельного законодательства;
- улучшить профилактическую работу по предотвращению нарушений земельного законодательства и информированности населения о деятельности органов государственного контроля за использованием и охраной земель;
- укрепить взаимодействие органов, осуществляющих государственный

контроль за использованием и охраной земель, и органов прокуратуры, юстиции, внутренних дел путем проведения совместных комплексных целевых проверок по соблюдению земельного законодательства. Так как земли сельскохозяйственного назначения являются основной производственной частью земельного фонда России и занимают там особое место, то для них устанавливается и особый охранительный режим. Для его осуществления предусматривается несколько элементов:

а) особый порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для использования в иных целях,

б) обязательные меры по восстановлению нарушенных земель сельскохозяйственного назначения;

в) наличие разнообразных мер ответственности за нарушение правового режима сельскохозяйственных земель. Законодательство Российской Федерации предусматривает наличие нескольких видов ответственности за нарушения правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

1.Административная ответственность. В статьях ЗК РФ и КоАП РФ установлено, что данный вид ответственности наступает за совершение таких правонарушений, как самовольное занятие земельных участков, загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами и отходами, порча и уничтожение плодородного слоя земли, искажение сведений о состоянии и использовании земель, порча сельскохозяйственных и иных земель, захламливание земель и иные виды. Наложение штрафов на виновных не снимает с них обязанности по устранению нарушения. Налагаются и взимаются штрафы полномочными государственными органами, к которым следует отнести и местные органы Госкомзема, а также органы санитарного и эпидемиологического контроля, органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов. Полномочный орган рассматривает материалы о наложении штрафа в установленном порядке и в срок от пяти до пятнадцати дней Штраф взыскивается в бесспорном порядке. Но это может быть обжаловано в суд, решение которого обязательно.

2.Уголовная ответственность. В ЗК РФ указано, что уголовная ответственность устанавливается УК РФ. Но в новом УК РФ есть лишь одна ст. 254 об уголовной ответственности за земельные правонарушения. В ней говорится, что отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и

транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, наказываются штрафом в размере от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев, либо лишением права занимать определенные должности, или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо исправительными работами на срок до двух лет. Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок.

Деяния, предусмотренные ч. 1 или 2 ст. 254, повлекшие по неосторожности смерть человека, наказываются лишением свободы на срок от двух до пяти лет. Но я считаю, что наличие лишь единственной статьи является большим пробелом в законодательстве. Ведь старый Уголовный кодекс предусматривал ответственность в частности за самовольный захват земель.

3. Гражданско-правовая (имущественная) ответственность наступает по факту нарушения земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законом, правам и интересам собственников, землепользователей и арендаторов земли независимо от привлечения виновных к другим видам ответственности.

4. Дисциплинарная ответственность, регулируемая трудовым законодательством.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ (ГОРОДОВ, ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ) И ЗЕМЕЛЬ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель поселений. Планирование и развитие территории РФ, субъектов РФ, городских сельских поселений, других муниципальных образований.
2. Особенности государственного управления землями поселений и выдача разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения.
3. Охрана земель поселений.
4. Особенности правового режима земель, принадлежащим гражданам.
5. Виды прав граждан на земельные участки. Основания возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки.

1.

Все земли в Российской Федерации подразделяются на несколько категорий. Одной из них являются земли поселений. Данные земли представляют собой пространственно-операционный базис располагающихся на них городов и других поселений. В настоящее время, когда все население проживает в городах, поселках и иных поселениях, крайне важно рациональное использование земель данного вида, разработка вопросов государственного управления (т. е. система учета, мониторинга, кадастра) их использования, а также наличие достаточных мер для охраны данного режима от нарушений.

Земли поселений - одна из категорий земель в земельном фонде России, предоставляемая для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений (ст. 83-86 ЗК РФ).

Согласно Градостроительному кодексу РФ от 07.05.98. № 73-ФЗ (в ред. от 30.12.01) все населенные пункты Российской Федерации подразделяются на городские (города и поселки), сельские (села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки) и иные поселения.

Градостроительный кодекс РФ регулирует градостроительную деятельность - деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также

национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений.

Использование земель поселений осуществляется на основе градостроительной документации - документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Важная роль в регулировании земельных отношений в поселениях принадлежит Федеральному закону от 17.11.95. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 10.01.03), принятому Государственной Думой Федерального Собрания РФ 18.10.95. Данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в процессе профессиональной деятельности архитектора по созданию архитектурных объектов в целях обеспечения безопасной, экологически чистой, социально и духовно полноценной, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества. Федеральный закон направлен на развитие архитектурного искусства, содействие охране произведений архитектуры, памятников истории и культуры, а также природных ландшафтов.

В ЗК РФ нормы о землях всех видов поселений (т. е. землях городов, рабочих, курортных и дачных поселков и сельских поселений) помещены в один раздел. Это говорит о том, что правовое управление землепользованием в городах и сельских поселениях имеет общие сходные черты.

Назначение земель поселений заключается в том, что они функционируют как фундамент, как место, пространственно-операционный базис, используемый в целях строительства. Пространственную и земельно-ресурсную основу городских и сельских поселений составляют территории в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений, а также все, что находится над и под поверхностью указанных территорий.

Следует отметить, что городская черта и черта сельских поселений устанавливается и изменяется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, земельным законодательством РФ. Однако черта поселений охватывает не только земли, застроенные зданиями и сооружениями, но и незастроенные земельные участки, предназначенные для обслуживания хозяйства и населения.

Городская черта и черта сельского поселения определяет внешнюю границу, т.е. размер их территории. Внутренняя организация земель осуществляется в соответствии с утвержденными генпланами, проектами планировки и застройки (ст. 84 ЗК РФ).

Все земли в пределах черты поселения находятся в ведении соответствующих органов местного самоуправления.

В соответствии с Правилами о выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого управления федерального значения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 10 03 2000 г, разрешения на строительство выдают в зависимости от принадлежности земель органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти. При этом разрешения на строительство выдаются при строительстве всех видов недвижимости. Для получения разрешения на строительство заявитель представляет в органы архитектуры и градостроительства; уполномоченные осуществлять подготовку документов для выдачи разрешений на строительство, определенные документы, а также информацию о сроке начала строительства. Регистрация указанных документов осуществляется в день их подачи. Вопрос о выдаче разрешения на строительство должен быть рассмотрен в месячный срок со дня подачи документов.

Предоставленные заявителем документы проверяются, и после проверки выдается разрешение или выносится мотивированный отказ в выдаче такового. Причем отказ в выдаче разрешения на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы. Например, может быть отказано в выдаче разрешения ненадлежащему лицу.

Срок действия разрешения на строительство устанавливается уполномоченным на то органом, исходя из времени, необходимого для строительства объекта, но не более трех лет. По истечении срока действия разрешения на строительство указанное разрешение может быть продлено ранее выдавшим его органом.

Разрешение на строительство выдается бесплатно. Разрешения на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменения внешнего архитектурного облика сложившейся застройки городского или сельского поселения, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий и сооружений, а также при строительстве временных строений и в иных случаях, предусмотренных законодательством. Разрешение на строительство является необходимым документом (основанием) для получения заказчиком (застройщиком) разрешения на выполнение строительного-монтажных работ, выдаваемого органом государственного архитектурно-строительного надзора РФ.

Информация о наличии разрешения на строительство предоставляется заказчиком (застройщиком) гражданам и юридическим лицам в соответствии с требованиями, установленными соответствующими органами архитектуры и градостроительства, к визуальной информации данного вида.

Градостроительный кодекс РФ (ст. 54) указывает, что государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости. Он ведется в отношении территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, территорий субъектов РФ и территории РФ. Мониторинг объектов градостроительной деятельности - система наблюдений за состоянием и изменением объектов градостроительной деятельности, которые ведутся по единой методике - посредством изучения состояния среды жизнедеятельности, мониторинга объектов градостроительной деятельности подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр. В соответствии с Положением о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 11 03 99 целью ведения градостроительного кадастра и мониторинга является обеспечение заинтересованных органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверной информацией о среде жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, в том числе об ограничениях территорий и объектов недвижимости в хозяйственной деятельности, оценки и налогообложения объектов недвижимости. Пункт 4 данного Положения гласит, что Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу является (государственным заказчиком работ по созданию единой системы ведения градостроительного кадастра, ведению градостроительного кадастра в отношении территории РФ). Основой градостроительных кадастров всех уровней являются соответствующая градостроительная документация и государственный земельный кадастр

Ведение градостроительного кадастра осуществляется на бумажном и магнитном носителях. Сведения градостроительного кадастра.

2.

Государственное регулирование землепользованием в поселениях осуществляют на федеральном уровне - Правительство РФ и другие органы исполнительной власти РФ в области управления градостроительной деятельности (федеральный орган архитектуры и

градостроительства; органы государственной экспертизы градостроительной и проектной документации), на уровне субъектов РФ - органы государственной власти субъекта РФ и органы архитектуры и градостроительства субъектов РФ (территориальные органы архитектуры и градостроительства); на местном же уровне государственное управление осуществляют не входящие в систему государственных; органы местного самоуправления. Они сами не пользуются землей, поэтому функцию хозяйственной эксплуатации не выполняют. Однако в своей деятельности по управлению землепользованием органы местного самоуправления наделены широкими полномочиями, которые устанавливаются уставами муниципальных образований в соответствии с законодательством РФ о местном самоуправлении.

Компетенция соответствующих органов местного самоуправления на местах распространяется лишь на территории, находящиеся внутри соответствующей черты. В изъятие из общего правила, компетенция органов местного самоуправления может распространяться и за пределы городской (поселковой) черты - на так называемую пригородную зону, т. е. на сельские поселения, расположенные в непосредственной близости от городов (поселков).

Помимо указанного выше общего управления, осуществляется ведомственное управление землями поселений, которое ведется Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, а также соответствующими органами этого Комитета в составе субъекта РФ, при областных, краевых, районных и городских органах местного самоуправления.

Следующим субъектом управления землями поселений являются отделы жилищно-коммунального хозяйства при городской администрации. Через эти отделы городские органы местного самоуправления проводят основную работу по управлению отношений, складывающихся при градостроительной деятельности.

Итак, городские органы местного самоуправления распоряжаются землями города. В то же время много земель в городах находится во внутриведомственном регулировании различных министерств и ведомств. Поэтому для земель городов важной задачей является оптимальное сочетание общественного и внутриведомственного управления.

В настоящее время многие граждане приватизировали свое жилье и стали его собственниками. В связи с этим появились новые формы управления и распоряжения этим жильем.

Одной из таких форм является товарищество собственников жилья, некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса

недвижимого имущества в condominiuе, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (Федеральный закон от 15 06 96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»).

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Правовое регулирование использования земель поселений осуществляется, как уже говорилось, министерствами, ведомствами совместно с органами местного самоуправления, а также органами исполнительной власти.

Государственное регулирование землями поселений осуществляется посредством:

- выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения,
- ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в РФ,
- планирования развития территории РФ, субъектов РФ, городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

3.

Правовая охрана земель представляет собой совокупность юридических норм, направленных на обеспечение рационального использования земли, сохранение и улучшение ее естественных свойств. Она выражается в нескольких элементах.

1.Существование правового механизма, обеспечивающего предотвращение нарушений земельного режима. Применительно к градостроительству это выражается, к примеру, в том, что собственнику, владельцу, арендатору или пользователю объекта недвижимости, желающему осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории, необходимо получить разрешение на строительство, так как без данного документа указанные выше действия невозможны.

2.Наличие правового механизма, обеспечивающего восстановление нарушенного правового режима земель. Например, сделки с землей,

совершенные в нарушение правового режима данной земли, признаются недействительными с момента их совершения.

3. Наличие мер юридической ответственности за нарушение правового режима. В законодательстве выделяется четыре вида ответственности за нарушения земельного законодательства: дисциплинарная, административная, уголовная и имущественная (материальная). Дисциплинарная ответственность регулируется нормами трудового законодательства. Предусмотрены следующие виды дисциплинарных взысканий: замечание, выговор, строгий выговор, перевод и нижеоплачиваемую работу и, как крайняя мера, увольнение с работы. Взыскание налагается путем объявления в приказе администрацией того предприятия, где работает должностное лицо.

Административная ответственность предусмотрена Градостроительным кодексом за правонарушения в области градостроительства. Данный вид применяется в форме денежного штрафа, налагаемого на правонарушителя. Причем в зависимости от вида правонарушения и от лица, совершившего его, размеры штрафа сильно дифференцированы. Кроме того, в Кодекс об административных правонарушениях Градостроительным кодексом РФ внесены изменения, в частности, в статью 143, которая теперь устанавливает штраф за строительство объектов недвижимости без разрешения на строительство (самовольная постройка). Кроме того, административная ответственность предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства устанавливается Законом РФ «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства» от 17.12. 92 (в ред. ФЗ от 16.11.97). Под правонарушением в области строительства в этом законе понимается несоблюдение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, проектов, других нормативных актов в области строительства и промышленности строительных материалов, влекущее снижение и потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов, прочностных параметров производимых строительных материалов, конструкций и изделий, а также действие, нарушающее установленный организационно-правовой порядок строительства объектов и приемки их в эксплуатацию. Дела о правонарушениях, предусмотренных данным законом, рассматриваются органами Государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации в порядке, установленном Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Согласно Градостроительному кодексу РФ уголовная ответственность за правонарушения в области градостроительства устанавливается Уголовным кодексом. Однако прямые санкции за данные правонарушения отсутствуют, что является несомненным пробелом в законодательстве.

Имущественная (материальная) ответственность состоит в возмещении вреда в полном объеме, причиненного среде жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности с нарушением законодательства РФ о градостроительстве

Подводя итог, можно сказать, что земли поселений одна из важнейших категорий земель в земельном фонде России Правовой режим этих земель устанавливается устаревшим сегодня Земельным кодексом и принятым в 1998 г Градостроительным кодексом РФ, который внес ряд новых положений в порядок использования земель поселений. В 1999 г был принят ряд постановлений Правительства РФ, направленных на регулирование деятельности, связанной с указанными землями. Однако на самом деле не все так радужно. Во-первых, множество нормативно-правовых актов не применяется, так как отсутствуют механизмы реализации данных актов. Во-вторых, производится недостаточная охрана земель поселений. Так, установлены очень низкие штрафы за административные правонарушения, в области уголовного законодательства произошла декриминализация самовольного захвата земли (и, соответственно, самовольного строительства — ст. 199 УК РСФСР 1960 г) Следовательно, образовался вакуум в законодательстве, который может восполнить только лишь Федеральное Собрание РФ.

4.

Сферу частного использования земель представляют земли, принадлежащие гражданам, которые выражаются в следующем.

1. Основное влияние на правовой режим этого вида земель оказывает субъектный состав, по которому и выделяется данный вид земель. Поскольку субъектами данных отношений являются граждане, то данный вид землепользования представляет частный сектор с множеством разновидностей и комбинаций. Субъектами прав на землю являются граждане, обладающие единым правовым статусом (ограничение правоспособности и дееспособности их (опускается только по особым законным основаниям). Например, в нем можно выделить и индивидуальное, и коллективное землепользование; и нахождение земельных долей граждан в предприятиях смешанной формы собственности, и нахождение земельных участков в объединениях граждан, не обладающих правом собственности на данные участки.

2. Определенное влияние на правовой режим земель, принадлежащих гражданам, оказывает и категория земельного фонда, в которой находится участок, принадлежащий гражданину. В частности, на землях сельскохозяйственного назначения участки предоставляются для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, для сенокошения и т.д.; на землях населенных пунктов под строительство индивидуальных теплых домов; на землях специального назначения промышленности, транспорта и т. д.) - под служебные земельные наделы. Иначе говоря, имеется определенное совпадение основного целевого назначения категории земель с непосредственным целевым, назначением земельных участков, предоставляемых гражданам на данной категории земельного фонда России.

3. Круг объектов земельных правоотношений, в которых граждане обладают правом па землю, значительно шире, чем в земельных правоотношениях с участием других субъектов. В частности, в круг объектов земельных правоотношений, где субъектами являются граждане, обладающие правами на землю, входят и земельные доли, и права на земельные доли и на земельные участки (права, на права), которые могут быть вкладом в хозяйственное общество и товарищество.

Если земельные участки как объекты прав граждан на землю определены в натуре на местности, имеют границы, обладание участками реально осязаемо (ограничением допуска на этот участок, установлением особого режима охраны участка и т. д.), то земельные доли, принадлежащие гражданам, а также права па них имеют условный характер и обретают реальные черты при выделе земельной доли в натуре на местности.

4. Характер использования земельных участков гражданами, которым принадлежат эти участки, сводится к двум основным группам: товарному и потребительскому.

Товарный характер использования земель выражается в использовании земельных участков для удовлетворения предпринимательских интересов граждан.

Здесь можно также выявить **два основных вида:** растениеводческий и нерастениеводческий.

Особенностями растениеводческого использования земель является эксплуатация свойств почвы, которая должна осуществляться с соблюдением определенных земледельческих правил, но их нет в российском законодательстве, если не считать отдельных положений о

мелиорации земель, о селекции и семеноводстве, о борьбе с сорняками и др.

Почва является главным связующим элементом, биосферы, через которым осуществляется круговорот веществ и воды в природе, а поэтому эксплуатация ее должна соответствовать установленным экологическим нормативам: соблюдению ПДК минеральных удобрений и химических веществ с почве и а продуктах питания: соблюдение мероприятий по предотвращению эрозии почв и т. д.

Нерастениеводческий характер использования земель гражданами, которым принадлежат земельные участки, может иметь как сельскохозяйственное, так и несельскохозяйственное содержание.

Однако в сельскохозяйственном растениеводческом использовании земель, в отличие от несельскохозяйственного, присутствуют нормы, имеющие аграрно-правовое содержание. В частности, содержание скота должно соответствовать **ветеринарно-санитарным** нормативам: складирование кортов должно отвечать растениеводческим правилам: складирование минеральных удобрений - нормативам охраны окружающей среды и т. д.

Суммируя изложенное, **можно выводы** сделать следующие основные:

1. Правовой режим земель, принадлежащих **гражданам**, обладает единством правового **содержания**, обусловленным единством правового статуса граждан Российской Федерации.

2. Этот правовой режим имеет специфические черты, позволяющие выделять его в самостоятельный вид.

3. Специфические черты правового режима земель, **принадлежащих** гражданам, обусловлены субъектным составом. Вместе с тем определенное влияние оказывают на них и особенности правового режима **той** категории земель, в которой **расположены** участки граждан.

4. Содержание правомочий граждан в отношении использования **принадлежащих** им земельных участков зависит **от** того, используются эти участки для товарного производства продукции или в потребительских целях, имеют растениеводческий или растениеводческий характер.

5. Объекты земельных правоотношений, участниками которых являются граждане, обладающие земельными участками, включают в себя не только земельные участки, но и земельные доли и земельные права, как на участки, так и на эти доли.

5.

Права граждан на земельные участки можно рассматривать с двух позиций: как юридический факт, на основании которого возникает право обладания земельным участком, и как совокупность правомочий в отношении владения, пользования и распоряжения землей.

Виды прав граждан на землю можно подразделить по следующим основным критериям.

1. Право собственности на земельный участок, которое может возникнуть у граждан при наличии:

- земельной правоспособности гражданина, выражающейся в наличии у него прав быть собственником, нести соответствующие права и обязанности самому лично. В частности, собственник несет бремя содержания земельного участка, обязан использовать его по целевому назначению, не допускать нарушений прав других лиц и т. д.:
- соблюдения правил приобретения земельного участка в собственность: правил купли-продажи, соответствия формы договора купли-продажи типовому договору, соблюдения или нарушения прав иных лиц на преимущественную покупку данного участка и т. п.

Право собственности граждан на земельный участок может быть односубъектным и многосубъектным. Право собственности граждан на земельный участок в связи с особенностями объектов этого вида собственности можно подразделить на: реальное и относительное. Реальное право собственности существует на земельные участки граждан-собственников, у которых объект собственности определен в натуре на местности. В данном случае не требуется ни уточнения грант/ участка, ни каких-либо юридических действий по уточнению прав на него, как это наблюдается в правоотношениях собственности на земельные доли.

Относительное право собственности существует в правоотношениях собственности граждан на земельные доли, находящиеся в хозяйственных обществах и товариществах, а также в общей совместной собственности.

Где доли не выделены и для реального обладания земельным участком необходимо проведение определенных юридических и технических действий

2. Вещные права граждан на земельные участки. Содержание этих вещных прав рассмотрены ранее, остановимся лишь на особенностях этих правомочий:

- вещные права граждан на земельные участки можно подразделить, прежде всего, на период их действия, в связи, с чем выделяется пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное)

пользование и временное пользование. Если закон закрепляет за первым видом вещных прав принадлежность земли гражданам не только на весь период их жизни, но и на возможность распорядиться этой принадлежностью и после жизни (наследственное завещание), второй вид вещных прав дает стабильность принадлежности земли до возникновения оснований прекращения ее в установленном законом порядке, то третий вид вещных прав на землю действует в пределах точно определенного временного промежутка;

- вещные права граждан на землю определены законом, а поэтому не допускается установление режима этих отношений, как в административном, так и в договорном порядке. Например, муниципальные органы управления не имеют права отменить наследство при пожизненном владении земель, поскольку это будет противоречить закону.
- виды вещных прав устанавливаются и с учетом правового режима, земель, которые предоставляются на основе этих прав.

В частности, если земельный участок предоставляется для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, как правило, в пожизненной наследуемое владение, то земельный участок под строительство индивидуального жилого дома в постоянное (бессрочное) пользование. Иначе говоря, чем более значимо использование земельного участка, тем прочнее право принадлежности этого участка лицам, осуществляющим его использование.

3. Обязательственные права граждан на земельный участок порождаются только в результате сделок, основной из которых является договор аренды земельного участка, поскольку по этому договору предоставляется в срочное возмездное пользование весь земельный участок.

Обязательственные земельные правоотношения возникают и из договоров совместной деятельности, из учредительных договоров о создании хозяйственных обществ и товариществ, а также некоммерческих объединений. Например, при создании кондоминиумов и др.

С учетом этого, обязательственные правоотношения граждан, основанные на возникновении прав на земельные участки, можно подразделить на связанные с созданием коллективных организаций коммерческого типа (хозяйственные общества и товарищества, в которые вносятся в качестве вкладов земельные участки граждан, что дает возможность другим гражданам осуществлять участие в использовании этого суммированного земельного массива) и некоммерческого типа

(например, кондоминиумы, товарищества домовладельцев и др.), а также не связанные с созданием таковых организаций (например, индивидуальная или коллективная аренда земельных участков).

Основания возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки представляют собой юридические факты, с которыми закон связывает динамику данных прав. В силу этого они обладают, как минимум, двумя правовыми свойствами: объективное и конкретное проявление и связь с законом.

Основаниями возникновения, изменения и прекращения прав граждан на земельные участки являются:

- события, т. е. обстоятельства, имеющие объективный характер, которые:

а) возникают помимо воли граждан, претендующих на получение земельного участка, либо имеющих его в своем обладании;

б) зависят от воли граждан и являются следствием их поведения. Так, рациональное использование земельного участка зависит от лица, которое принадлежит ему, а поэтому ухудшение природных свойств этого участка является, как правило, следствием неправильного или неумелого использования этого участка;

- поведение субъектов правоотношений, от которых зависит возникновение, изменение или прекращение указанных юридических фактов. Оно может быть выражено в виде:

а) действий, т. е. поведения, состоящего из определенного рода поступков тех или иных субъектов земельных правоотношений;

б) бездействия, выражающегося в непринятии определенных мер лицом, обязанным принимать данные меры.

При этом для возникновения, изменения и прекращения прав граждан на землю имеет значение поведение, как самих граждан, так и других лиц.

При этом один и тот же юридический факт может играть как право возникающую, так и правоизменяющую или правопрекращающую роль.

Рассмотрим по отдельности основания, по которым происходит возникновение, изменение или прекращение прав граждан на землю.

1. Административные акты, издаваемые уполномоченными на то государственными или административными органами.

К числу правоустанавливающих можно отнести решения о предоставлении земельных участков в пожизненное наследуемое владение или в постоянное пользование (ст. 265 ГК РФ).

Вместе с тем, к числу таких актов могут относиться и решения администрации соответствующего предприятия о предоставлении земельного участка работнику в качестве служебного земельного надела.

К числу правопрекращающих актов относится изъятие земельного участка, используемого нерационально, т. е. либо не по целевому назначению, либо с возникновением негативных последствий (существенное снижение плодородия или значительное ухудшение, экологической обстановки на участке (ст. 2.85 ГК РФ).

2. Судебные решения по земельным спорам также могут играть роль правовозникающих, правоизменяющих и правопрекращающих фактов.

3. В определенной мере являются фактами, влияющими на предоставление земельных участков гражданам, решения местных сходов, референдумов и иных форм местной демократии, поскольку отрицательное мнение жителей данного местного самоуправления должно учитываться соответствующими государственными или муниципальными органами.

4. Сделки с земельными участками являются фактами, на основе которых возникают, изменяются и прекращаются права граждан на землю. С позиций объема земельных правомочий, эти сделки можно подразделить на две основные группы:

- сделки, в результате которых граждане приобретают весь круг правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками в рамках, предусмотренных законом или условиями договора.
- сделки, в результате которых гражданин приобретает узкий круг правомочий в отношении получаемого по сделке земельного участка.

Таким образом, права граждан на земельные участки возникают, изменяются и прекращаются по основаниям, которые не только имеют земельно-правовую природу, но и обусловлены правовым режимом объектов, расположенных на этих участках.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ КОСМИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель специального назначения.
2. Особенности правового управления использованием земель социального назначения.

1.

Землями промышленности, транспорта и иного специального назначения признаются земли, отведенные в установленном порядке предприятиям, учреждениям и **организациям** для выполнения соответствующих задач.

Наука земельного права в целях облегчения использования многозначной терминологии данной категории земель разработала термин земли специального назначения.

Всем землям (специального назначения) присущи **общие и специальные** цели использования, которые переплетаются и дополняют друг друга.

Общим признаком всех видов земель данной категории является то обстоятельство, что данные земли выступают в качестве территориального базиса и не являются сельскохозяйственными, т. е. средством производства в сельском хозяйстве.

Субъектами, осуществляющими установленное законом использование данных земель, являются, как правило, предприятия, учреждения и организации, поскольку специальная несельскохозяйственная, деятельность гражданам практически не присуща.

Правовой режим земель **специального назначения** распространяется и на земли других категорий. В зависимости от **нахождения в той** или иной категории земли специального назначения имеют определенный правовой статус. Так, если данные земли (например, земли транспорта) проходят по землям сельскохозяйственного назначения (в сельской местности), то они приобретают статус категории земель специального назначения; однако если они проходят по землям населенных пунктов, то трансформируются в новую категорию земель - земли поселений.

Земли специального назначения имеют **две основные формы**: в виде компактных, либо разрозненных земельных участков и «ленточную». К первым относятся земельные участки под предприятиями, учреждениями, организациями, станциями железных дорог и т. п.; ко вторым — земли под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводным транспортом и т. п.

Земли под предприятиями, являющимися источником повышенной опасности, **подлежат** ограждению, поскольку владелец такого источника несет ответственность за причинение **им** вреда и при отсутствии своей вины в этом. Ленточные земельные участки (линейные сооружения), хотя и являются потенциальным источником повышенной опасности (автомобильные, железные дороги), ограждению не подлежат, поскольку это ограничило бы доступ людей в места, где допускается общее землепользование (местонахождение, проезд людей, проход к нужным объектам и т. п.). Исключение составляет снегозаградительное ограждение, допускаемое в зимнее время на низинных участках автомобильных и железных дорог.

На правовой режим земель специального назначения влияют следующие обстоятельства:

- объект, под который предоставлена земля специального назначения. Так, горнодобывающее предприятие, для которого отводится земельный участок, обуславливает, особый горно-земельный правовой режим на данном участке, выражающийся в обеспечении не только рационального использования земельного участка, но и экологически правильной добычи полезных ископаемых, складирования выработанных горных пород, для чего выделяются специальные места, безопасные для окружающей природной среды и населения **и т. п.**;
- правовой статус субъектов, использующих земельный участок специального назначения. Например, если использование земель осуществляет железнодорожная транспортная организация, то порядок использования земли урегулирован **не** только действующим земельным законодательством, но и специальным, распространяющимся на данных субъектов.

Использование подъездных железнодорожных путей, к примеру, осуществляется в соответствии с требованием федеральных, законов от 25.08.95. № 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» (в ред. от 10.01.03), от ОН.01.98- № 2-ФЗ – «Транспортного устава железных дорог Российской Федерации» и др.

- Содержание прав и обязанностей субъектов на всех, землях, специального назначения сводится к следующему:

– строго целевом использовании данных земельных участков.

Эти земли, к примеру, нельзя использовать для жилищного и дачного строительства, предпринимательской деятельности, не имеющей отношения к энергетике.

Исключением, из этого правила могут служить обстоятельства, предусмотренные действующим земельным законодательством или особо оговоренные в целевом назначении указанного земельного участка. Например, право использовать для сенокосения полосы отвода автомобильных и железных дорог: право отвода в полосах железных дорог служебных наделов и других земельных участков:

– рациональное использование земельных участков специального назначения, выражающееся в том, что:

а) при отводе данных участков для возведения объектов должна быть обеспечена максимальная экономия земельной площади под возводимый объект, которая достигается путем:

б) введения нормативов (норм, отвода) для типичных объектов. Например, размеры полос отвода для автомобильных и железных дорог;

в) технико-экономического обоснования размеров отвода в проектной документации, где сделан обоснованный технико-экономический расчет рациональной потребности в земельной площади;

г) при организации территории должно обеспечиваться рациональное размещение элементов соответствующего объекта. При этом рациональная организация территории предприятий является обязательным условием охраны труда;

д) каждый субъект земельных правоотношений, которому предоставлены земли специального назначения, обязан осуществлять ее благоустройство, озеленение и другие мероприятия;

– охране земель сельскохозяйственного назначения. К

Каждый объект, возводимый на землях специального назначения, поскольку значительная часть этих земель расположена в сельской местности, должен отвечать требованиям безопасности для сельскохозяйственного производства. В частности, запрещается ввод в эксплуатацию промышленных и иных объектов, не обеспеченных современными

технологиями, сооружениями и установками по очистке, обезвреживанию и утилизации вредных отходов, выбросов и

сбросов до уровня предельно допустимых нормативов (ст. 44 Закона «Об охране окружающей среды»).

Охрана земель сельскохозяйственного назначения осуществляется уже в ходе отвода земель для несельскохозяйственных нужд, при котором соблюдаются правила:

а) пригодные для нужд сельского хозяйства земли должны отводиться в первую очередь в сельскохозяйственное использование, а для специального несельскохозяйственного использования должны отводиться земли либо непригодные для сельского хозяйства, либо угодья худшего качества;

б) неиспользуемые земли специального назначения субъекты данного вида землепользования передают гражданам и сельскохозяйственным организациям и предприятиям во временное пользование. Иначе говоря, даже при изъятии земель сельскохозяйственного назначения закон предоставляет возможность обеспечивать приоритет сельскохозяйственных целей при любых возможностях для этого, которые возникают в ходе хозяйственной эксплуатации земель;

– охране окружающей среды.

Предприятия любой формы собственности, производственного профиля и характера деятельности, а таю/се граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требования по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе соблюдения экологически безопасных технологий и работ, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и производству природных ресурсов (ст. 34—53 Федерального закона от 10.01.02 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»);

– охране самих объектов, для которых отведены земли специального несельскохозяйственного назначения, от нарушений со стороны соседствующих объектов и соседних землепользователей, С этой целью применяется введение охранительных зон со специальным режимом, которые:

а) остаются в границах прежних пользователей, находящихся по соседству, не подлежат изъятию у них;

б) наделяются особым режимом использования, направленным на обеспечение нормальной уставной производственно-хозяйственной деятельности объектов, находящихся на землях специального назначения;

в) служат своего рода «буфером», предотвращающим отрицательное воздействие как от соседних землепользователей на земли специального назначения, так и в обратном направлении. Например, полосы отвода автомобильных дорог не только обеспечивают отдаление сельскохозяйственной деятельности на соседних полях от дороги, гарантируя безопасность движения на ней (от пасущегося скота, к примеру), но и обеспечивают экологическую безопасность для сельского хозяйства (травяной покров вблизи дорог, зараженный вредными веществами от выхлопных газов, вреден и опасен для скота в качестве корма). Общий правовой режим земель специального назначения, присущий всем, видам входящих в состав этих земель землепользования, действует на каждом из этих видов землепользования в преломлении к специальному режиму, установленному законом для земель промышленности, связи, транспорта и др.

2.

Особенности в правовом режиме земель, составляющих категорию земель специального назначения, обусловлены наличием, наряду с общими, целями особыми, отличающимися от общих, что и является определяющим в их специальных режимах. Рассмотрим, каждую из особенностей этих режимов по отдельности.

Земли промышленности, энергетики и недропользования. К землям промышленности, энергетики и недропользования относятся земельные участки, занятые производственными и административными зданиями и строениями, тепловыми, атомными станциями, тепло- и гидроэлектростанциями, линиями электропередачи, подъездными путями, прирельсовыми складами и перевалочными базами, инженерными коммуникациями, месторождениями полезных ископаемых и другими объектами, используемыми для нужд промышленности, энергетики и недропользования.

Размеры земельных участков для указанных целей определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией (ст. 88 и 89 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков для разработки полезных ископаемых осуществляется после оформления в установленном, порядке прав на пользование недрами и восстановления земель согласно

утвержденному проекту рекультивации на ранее отработанных площадях в установленные сроки.

Под промышленными предприятиями, как основными субъектами земельных правоотношений на землях специального несельскохозяйственного назначения, понимаются предприятия, обязательным элементом деятельности которых является переработка сырья или разработка недр.

В силу этого промышленные предприятия можно подразделить на: горнодобывающие и не относящиеся к таковым. Однако всем им присущи особенности в правовом режиме использования земель, выражающиеся в том, что, поскольку деятельность предприятий представляет собой источник повышенной опасности для окружающих, при размещении предприятий, а также сооружений и иных объектов, составляющих элементы этого предприятия, применяется предварительный разрешительный порядок строительства этих объектов. В частности, определение мест строительства производится в соответствии со ст. 35 Закона об охране окружающей природной среды и ст. 12 Закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при наличии положительного заключения специально уполномоченных на то органов в области охраны окружающей природной среды, санэпиднадзора и решения органов местного самоуправления.

1. Земли промышленности. Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организации (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ (ст. 88).

2. Земли энергетики. Землями энергетики признаются земли, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов энергетики, права на которые возникли у участников землепользованием по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, иными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст. 89 ЗК).

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

- размещения гидроэлектростанций, атомных станций и ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, теплостанций, других электростанций и обслуживающих их сооружений и объектов;
- размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи,

подстанций, переключательных, распределительных и секционирующих пунктов и других сооружений и объектов энергетики.

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

Правила определения размеров земельных участков для размещения опор воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством РФ.

3. Земли, предоставленные для разработки недр. Правовой режим использования недр, а также земель, предоставленных для разработки недр регулируется Федеральным законом от 21.02.92. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 29.05.02), федеральными законами и другими нормативно-правовыми актами РФ и ее субъектов.

Земли, предоставленные для разработки недр, отнесены к землям специального назначения (промышленности, транспорта, связи и иного назначения). Поэтому на них распространяются общие положения, определяющие правовой режим этой категории земель. Однако указанные земли имеют значительную специфику в правовом режиме, которая определяется особенностью недр как самостоятельного объекта права. В соответствии со ст. 6 закона «О недрах» в состав земель для пользования недрами входят:

- земельные участки для регионального геологического изучения недр;
- земли, используемые для геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых,
- земли для проведения разведки и добычи полезных ископаемых и для использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;
- земли, предоставленные для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- земли, предоставленные для образования особо охраняемых геологических объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение;
- земли, предоставленные для сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

Размеры земельных участков для пользования недрами законом не определены. Их размер определяется проектом и всей проектно-технической документацией. Особенность состоит в том, что земля при

разработке недр необходима не только для добычи полезных ископаемых, но и для ведения работ, земельные участки делятся на безусловно и условно необходимые.

Безусловно необходимыми признаются такие участки, без которых ведение работ становится или вовсе невозможным, или экономически нецелесообразным, или не соответствующим техническим, нормам ведения горных работ. Условно необходимые участки - это участки, которые есть или их нет, это не влечет за собой невозможности ведения горных работ.

В Законе РФ «О недрах» сказано, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии ниже земной поверхности дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубины доступных для геологического изучения и освоения.

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являющиеся государственной собственностью, объединены в Государственный фонд. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении РФ и ее субъектов.

Субъектами пользования недрами могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если это не противоречит закону. Однако наряду с ними, субъектами недропользования могут, быть кооперативные организации, акционерные общества и другие структуры. В отдельных случаях субъектами недропользования могут быть только государственные предприятия, например, для добычи радиоактивного сырья.

Добыча не общераспространенных полезных ископаемых может быть только промышленная, она называется горным промыслом и может производиться как государственными, так и частными предприятиями. Горнодобывающими предприятиями могут быть комбинаты, шахты, разрезы и др. Их строительство осуществляется на основании лицензии. Пользование недрами бывает срочным и бессрочным. Для геологического изучения недр предоставляются на срок до 5 лет, для добычи полезных ископаемых и в целях не связанных с добычей - до 20 лет, платежи за право пользования недрами разовые и регулярные платежи за право пользования недрами при наступлении определенных событий, оговоренных в лицензии, плата за геологическую информацию, сбор за участие в конкурсе (аукционе).

В соответствии со ст. 6 закона «О недрах» в состав земель для пользования недрами входят:

- земельные участки для регионального геологического изучения недр;
- земли, используемые для геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых,
- земли для проведения разведки и добычи полезных ископаемых и для использования отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств;
- земли, предоставленные для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- земли, предоставленные для образования особо охраняемых геологических объектов, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение;
- земли, предоставленные для сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

Размеры земельных участков для пользования недрами законом не определены. Их размер определяется проектом и всей проектно-технической документацией. Особенность состоит в том, что земля при разработке недр необходима не только для добычи полезных ископаемых, но и для ведения работ, земельные участки делятся на безусловно и условно необходимые.

Безусловно необходимыми признаются такие участки, без которых ведение работ становится или вовсе невозможным, или экономически нецелесообразным, или не соответствующим техническим, нормам ведения горных работ. Условно необходимые участки — это участки, которые есть или их нет, это не влечет за собой невозможности ведения горных работ.

В Законе РФ «О недрах» сказано, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии ниже земной поверхности дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубины доступных для геологического изучения и освоения.

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являющиеся государственной собственностью, объединены в Государственный фонд. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении РФ и ее субъектов.

Субъектами пользования недрами могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если это не противоречит закону. Однако наряду с ними, субъектами

недропользования могут, быть кооперативные организации, акционерные общества и другие структуры. В отдельных случаях субъектами недропользования могут быть только государственные предприятия, например, для добычи радиоактивного сырья.

Добыча не общераспространенных полезных ископаемых может быть только промышленная, она называется горным промыслом **и может** производиться как государственными, так и частными предприятиями. Горнодобывающими **предприятиями** могут быть комбинаты, шахты, разрезы **и др.** Их строительство осуществляется на основании лицензии. Пользование недрами бывает срочным и бессрочным. Для геологического изучения недр предоставляются на срок до 5 лет, для добычи полезных ископаемых и в целях не связанных с добычей - до 20 лет, платежи за право пользования недрами разовые и регулярные платежи за право пользования недрами при наступлении определенных событий, оговоренных в лицензии, плата за геологическую информацию, сбор за участие в конкурсе (аукционе).

Помимо этого пользователи недр уплачивают общие для всех хозяйствующих субъектов налоги, сборы и др. платежи, предусмотренные законодательством РФ.

Пользователям недр необходимо помнить о том, что после окончания работ, связанных с недропользованием, участки, отведенные в пользование, будут возвращены прежним пользователям земли, а значит, в обязанность субъектов недропользования входит приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для последующего использования (рекультивация земель).

4. Земли транспорта. Землями транспорта признаются земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, морского и внутренне водного, а трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию и строительству разного рода зданий и сооружений и других объектов транспорта.

К ним относятся земли, находящиеся под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводными и иными транспортными магистралями, а также земельные участки, занятые предприятиями транспорта автотранспортными, вагонными и иными депо, автовокзалами, администрацией железных дорог, железнодорожными вокзалами и т.п. (ст. 90 ЗК РФ).

Указом Президента РФ от 27.06.98 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования» установлено, что федеральная автомобильная дорога общего пользования имеет с каждой стороны придорожные полосы шириной не менее 50 метров считая от границы полосы отвода. На этих землях запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, а также зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств (объектов дорожного сервиса). Решения о предоставлении этих земель в пользование принимаются уполномоченными на то органами в установленном порядке по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти.

В отдельных случаях транспортные предприятия могут осуществлять как землепользование, так и недропользование. Например, метрополитены, станции которых находятся на поверхности земли, а сами магистрали в недрах земли, под ее поверхностью; трубопроводный транспорт, проложенный под землей, с охранными зонами на поверхности земли.

Поскольку земли транспорта в подавляющем большинстве представляют собой «ленточное» землепользование, т. е. протяженное на значительные расстояния, при этом автотранспортные и железнодорожные средства являются источником повышенной опасности, которые, подобно машинам и механизмам предприятий, невозможно спрятать за высокими заборами, особое внимание уделено правовому режиму охранных зон и охране транспортных магистралей.

5. Земли связи, радиовещания, телевидения и информатики. Земельные участки данного вида хозяйственных объектов можно подразделить на три основных вида: земельные участки, занятые под служебными зданиями и предприятиями связи, радиовещания, телевидения и т. п.; земельные участки, занятые под опорами воздушных линий связи; земельные участки, под которыми находятся подземные кабельные сети и которые являются охранной зоной для последних.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться и земельные участки, которые используются для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права, на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ (ст. 91 ЗК РФ).

6. Земли обороны, безопасности и космического обеспечения. К землям обороны, безопасности и космического обеспечения

относятся земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы, предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению. Режим использования указанных земель в части соблюдения требований к обеспечению безопасности населения устанавливается по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, которые вправе передавать земельные участки, предоставленные для указанных нужд и неиспользуемых в настоящее время в срочное пользование гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования. Указанные земли предоставляются для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил РФ, войск других министерств и ведомств, выполняющих задачи в области обороны и безопасности, установленные законодательством РФ. Субъектами, осуществляющими использование данного вида земель, являются учреждения, предприятия, организации и военно-учебные заведения Министерства обороны РФ, Министерства внутренних дел РФ и Федеральной службы безопасности, **Федеральной службы железнодорожных войск РФ** и др.

7. Земли специального назначения. В земельном, законодательстве не отработан должным образом правовой механизм управления режима некоторых специальных несельскохозяйственных видов использования земель. В частности, землепользование атомных электростанций, в прилегающих местностях к которым должен осуществляться специальный режим обеспечения радиационной безопасности; землепользование полигонов по испытанию ядерного и иного оружия и др.

По своим особенностям данный вид землепользования можно отнести к рассмотренной выше классификации (правовому режиму земель промышленности, транспорта, связи и т. п.).

Вместе с тем, с развитием производительных сил общества, возникающие вновь виды использования земель порождают неизвестную ранее специфику, которая должна находить свое отражение в правовом регулировании нарождающихся новых земельных отношений.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного. Особенности государственного управления лесным фондом.
2. Право пользования землями лесного фонда. Правовая охрана и защита лесов.
3. Понятие, общая характеристика правового режима водного фонда. Особенности государственного управления водного фонда.
4. Планирование использования и охраны водных объектов. Государственный мониторинг водных объектов и Государственный Водный кадастр.
5. Государственный контроль за использованием и охраной водных объектов. Право пользования землями водного фонда. Правовая охрана водных объектов.

1.

Согласно ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для восстановления - вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

В состав земель лесного фонда входят лесные и нелесные земли в соответствии с лесным законодательством РФ.

Правовой режим земель лесного фонда - это установленный законом порядок их учета, мониторинга, использования и охраны.

Лес - один из важнейших элементов, имеющий климаторегулирующее, почву и водозащитное значение. Лесам принадлежит важная роль в сохранении почв и воды. Они восстанавливают атмосферу, поддерживают биологическое разнообразие растительного и животного мира, а также создают условия для удовлетворения как материальных, так и культурных потребностей человека.

Юридическое понятие леса связано с формированием понятия лесного фонда России.

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

К нелесным землям относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями и другие), а также земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, каменистыми россыпями и другие неудобные для использования земли) - ст. 8 ЛКРФ.

Целевое назначение лесных правоотношений заключается в создании правового и экономического механизма для обеспечения комплексного и рационального использования лесных ресурсов, а также охраны и воспроизводства лесов с учетом их экологического значения.

Перевод земель лесного фонда первой группы в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, осуществляется в соответствии с законодательством.

Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций и предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, могут предоставляться в собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение или аренду для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства.

В местах проживания малочисленных народов органы исполнительной власти упи органы местного самоуправления могут предоставлять земли лесного фонда, родовым общинам и семьям этих народов в пользование для ведения традиционных видов хозяйственной деятельности.

Собственник имеет право на затраты на охрану, защиту, воспроизводство и организацию рационального использования принадлежащих ему объектов лесных отношений и имеет право на получение доходов от использования лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд.

На правовой режим земель лесного фонда влияют их средообразующее, народнохозяйственное значение, а также их местоположение и выполняемые ими функции. По этому признаку леса относятся к трем группам (первой, второй, третьей); первая группа лесов имеет категории защищенности.

Первую группу составляют леса, которые имеют особо важное экологическое, оздоровительное, санитарно-гигиеническое и защитное значение, а также леса особо охраняемых природных территорий.

Вторая группа - это леса в районах высокой плотности населения и с развитой сетью транспортных путей, имеющие средообразующие, защитные и ограниченные эксплуатационные функции, а также леса в районах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения защитных

функций которых требуется ограниченный режим пользования лесным фондом.

К третьей группе отнесены леса многолесных районов, имеющие преимущественно эксплуатационное значение и предназначенные для непрерывного удовлетворения потребностей народного хозяйства в древесине без ущерба для экологических функций этих лесов.

Государственное управление в области использования, воспроизводства и защиты лесов является частью государственного регулирования правового режима земель лесного фонда. Под государственным управлением землями лесного фонда понимается деятельность государственных органов по обеспечению рационального использования, воспроизводства и защиты лесного фонда. Оно осуществляется Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления и специально уполномоченным органом управления лесным хозяйством.

Государственная лесная служба МПР РФ и ее местные подразделения (государственные комитеты, министерства и управления лесного хозяйства) являются основным звеном в государственном управлении лесным хозяйством.

Министерство природных ресурсов РФ является федеральным органом управления лесным, хозяйством, и специально уполномоченным государственным органом в таких областях государственного управления, как использование, охрана, защита лесного фонда и воспроизводство лесов, охраны окружающей природной среды, контроля и регулирования использования объектов животного мира и среды их обитания.

С учетом законодательства, можно выделить несколько направлений регулирования лесных отношений.

1. Установление правового режима лесов и земель лесного фонда, который, как отмечалось выше, включает в себя распределение лесного фонда по группам лесов и категориям защищенности, а также перевод из одной категории или группы в другую (ст. 55, 60 ЛК РФ и др.).

2. Установление непосредственного целевого назначения конкретного лесного участка посредством предоставления его пользователям по лесорубочному билету (ордеру), лесному билету, договору концессии или лицензии (ст. 40-42, 81 ЛК РФ).

По договору концессии предоставляются в пользование участки лесного фонда, как правило, неосвоенные, без сложившейся инфраструктуры и требующие значительных средств для вовлечения этих участков в эксплуатацию. Сторонами, участвующими в заключение договора концессии, являются Правительство Российской Федерации или

уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти и лица, являющиеся инвесторами.

3. Осуществление мероприятий, обеспечивающих выполнение лесопользователем своих прав и обязанностей, основанных на действующем лесном законодательстве и общих правовых принципах (ст. 35 ЛК РФ).

Государственное управление в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов, основывается на следующих принципах:

- устойчивого развития (сбалансированного развития экономики и улучшения состояния окружающей природной среды);
- рационального, непрерывного, неистощительного использования лесного фонда в интересах Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;
- несовместимости реализации функций государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов с осуществлением рубок главного пользования и переработки полученной при этом древесины.

2.

Право пользования участками лесного фонда осуществляется на основе ряда принципов: строго целевой и рациональный порядок использования земель лесного фонда, установление платного порядка пользования землями лесного фонда, свобода хозяйственной деятельности по использованию земель лесного фонда; соблюдение закона при осуществлении права использования участками земель лесного фонда; соблюдение безопасности при осуществлении хозяйственной деятельности по использованию земель лесного фонда; соблюдение норм рубки леса.

По лесному законодательству участниками лесных отношений являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане и юридические лица, осуществляющие ведение лесного хозяйства и использование лесного фонда, а также лесов, не входящих в лесной фонд. Причем от имени Российской Федерации и ее субъектов участвуют органы государственной власти РФ и органы государственной власти ее субъектов, но в пределах своей законодательно определенной компетенции. А от имени городских, сельских поселений и других муниципальных образований участвуют органы местного самоуправления.

ЛК РФ понимает под **лесопользователем** «граждан и юридических лиц, которым предоставлены права пользования участками лесного фонда

и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд» (ст. 17).

В лесном законодательстве закреплены также **права лесопользователей** при осуществлении пользования землями лесного фонда. К ним относятся: право осуществлять пользование лесным фондом в установленных в специальных разрешительных документах объемах и пределах;

право возводить на срок лесопользования строения и сооружения, пункты хранения древесины, связанные с использованием лесным фондом, в установленном порядке;

право самостоятельно определять форму хозяйственной деятельности по пользованию земель лесного фонда, другие права, не противоречащие законодательству.

Помимо прав у лесопользователя имеются и определенные обязанности, установленные лесным законодательством.

Права пользования участками лесного фонда и права пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, возникают на основании договора аренды участка лесного фонда, договора безвозмездного пользования участком лесного фонда, договора концессии участка лесного фонда, а также лесорубочного билета, ордера или лесного билета (последние три вида были раскрыты выше).

Договор безвозмездного пользования участком лесного фонда заключается на срок до 49 лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования. Так постановление Правительства РФ 18.02.98. № 224 «Об утверждении положения о предоставлении участков лесного фонда в безвозмездное пользование» закрепляет, что размер участка лесного фонда, предоставляемого в безвозмездное пользование, определяется органом государственной власти субъекта РФ, исходя из вида и целей лесопользования, а также объемов, необходимых для удовлетворения собственных потребностей в древесине и других лесных ресурсах граждан и юридических лиц, претендующих на получение участка лесного фонда в безвозмездное пользование.

Договор безвозмездного пользования участком лесного фонда заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Государственные органы осуществляют контроль за проведением работ, выполняемых лесопользователями, соблюдением норм и правил пользования лесным фондом, а также производством в лесном фонде работ, не связанных с лесопользованием. В силу этого их нельзя считать субъектами права пользования землями лесного фонда, т. е. землепользователями, поскольку, во-первых, они не наделены

правомочиями по непосредственной хозяйственной эксплуатации данных земель, а, во-вторых, законодатель установил для них особый статус.

Не допускается запрещение и ограничение пребывания граждан в лесах, возведение заборов на лесных участках, переданных в аренду, и лесных участках, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, за исключением случаев, когда причиняется ущерб собственникам лесных участков.

Лесные участки могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов, муниципальных образований, граждан и юридических лиц. В собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц не могут находиться лесные участки, предусмотренные перечнем, утвержденным Указом Президента.

Собственник лесного участка в праве возводить строения и сооружения, в том числе дороги и иные объекты инфраструктуры. Возведение строений и сооружений осуществляется на лесных участках, не покрытых лесной растительностью. Собственник лесного участка вправе осуществлять добычу общераспространенных полезных ископаемых на землях, не покрытых лесной растительностью, для собственных нужд с обязательным восстановлением нарушенных земель по окончании использования недр лесного участка.

Граждане и юридические лица вправе приобретать в собственность арендуемые лесные участки по истечении 15 лет с момента заключения договора аренды, если лесопользование не приостановилось в связи с нарушением Лесного законодательства в течение пяти лет, предшествующих подаче заявления о выкупе арендуемого лесного участка.

Лесные участки, предоставленные в аренду без проведения аукциона, не подлежат передаче в собственность граждан и юридических лиц.

Запрещается передача в собственность лесных участков, на которых произрастают леса, отнесенные к следующим категориям защищенности: запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов; запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб; лесопарковая часть зеленых зон поселений, леса первого и второго поясов, зон санитарной охраны источников водоснабжения; леса, имеющие научное или историческое значение; леса особо охраняемых природных территорий; заповедные лесные участки. Цена лесного участка по договору купли-продажи определяется как десятикратная ставка годовой арендой платы, определенная на дату подачи заявления о выкупе.

Аукционы по предоставлению лесных участков в аренду организуются уполномоченными федеральными органами

исполнительной власти по управлению лесным фондом. Аукцион является открытым по составу участников. Размер арендной платы по договору аренды лесного участка, находящегося в государственной собственности, ежегодно индексируется на величину инфляции. Договор аренды лесного участка может быть заключен на срок до 1 года либо на срок от 10 до 99 лет. При заключении договора-аренды лесного участка на срок от 10 лет арендатор обязан вести лесное хозяйство и нести расходы на его ведение.

В России отсутствует сертификация леса, которая должна стать необходимым условием развития лесопромышленного комплекса. Основой ее должен стать Пакет базовых документов, необходимых для ее проведения. Он состоит из 21 стандарта, касающегося различных сторон лесопользования.

В соответствии с лесным законодательством все леса подлежат охране от пожаров, незаконных вырубок, нарушений установленного порядка лесопользования и других противоправных действий, а также защите от вредителей и болезней. Осуществление мер по защите и охране лесов возлагается на Федеральную службу лесного хозяйства России и обеспечивается органами исполнительной власти субъектов.

В целях охраны лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов от пожаров, предупреждения лесных пожаров и их тушения могут создаваться добровольные пожарные дружины.

Для охраны лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов от пожаров, защиты их от вредителей и болезней леса может использоваться авиационная охрана, осуществляемая специальными органами Федеральной службы лесного хозяйства. Согласно ЛК РФ, в целях предотвращения лесных пожаров, борьбы с ними, а также с вредителями и болезнями леса на органы государственной власти возлагается обязанность:

- организовать ежегодно разработку и выполнение планов мероприятий по профилактике лесных пожаров, противопожарному обустройству лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов;
- обеспечить готовность организаций, на которые возложены охрана и защита лесов, а также лесопользователей к пожароопасному сезону;
- установить порядок привлечения населения, работников коммерческих и некоммерческих организаций, а также противопожарной техники, транспортных и других средств указанных организаций для тушения лесных пожаров, обеспечить привлекаемых к этой работе граждан средствами передвижения, питанием и медицинской помощью;
- создать резерв горюче-смазочных материалов на пожароопасный сезон;
- организовать проведение противопожарной пропаганды, регулярное

освещение в средствах массовой информации вопросов о сбережении лесов, выполнении правил пожарной безопасности в лесах;

- обеспечить координацию всех мероприятий по борьбе с пожарами на подведомственной территории;
- принять другие меры по охране и защите лесов.

Предприятия, учреждения и организации, деятельность которых влияет на состояние и воспроизводство лесов, обязаны по согласованию с соответствующими государственными органами проводить технологические, санитарные и другие мероприятия, направленные на охрану лесов.

Охрана полезащитных лесных полос или иных озеленительных древесно-кустарниковых насаждений, не входящих в состав земель лесного фонда, обеспечивается пользователями.

Таким образом, для наиболее разумного; бережного и ответственного пользования землями лесного фонда разработан целый ряд мероприятий охранного характера, получившего соответствующее закрепление в законодательстве.

3.

К землям водного фонда относят земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

В соответствии со ст. 102 ЗК РФ, земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, энергетических, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, транспортных и иных государственных или муниципальных, нужд при соблюдении установленных требований.

Вода является важнейшим компонентом окружающей природной среды, возобновляемым, ограниченным и уязвимым природным ресурсом, используется и охраняется в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на прилегающих к водным объектам территориях, обеспечивает экономическое, социальное, экологическое благополучие населения, существование животного и растительного мира.

В силу не подвижности земли правовой режим водных объектов урегулирован водным законодательством и тесно переплетается с правовым! режимом земель, на которых расположены водные объекты, они и определяют правовой режим этих земель.

Водные объекты - основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В силу чего земли водного фонда выделены в самостоятельную категорию.

Водным объектом является сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима.

Водные объекты можно разделить на:

- внутренние морские воды - морские воды, расположенные в сторону берега от исходных линий, принятых для отсчета ширины территориального моря Российской Федерации (ст. 14 В К РФ),
- территориальное море РФ - прибрежные морские воды шириной 12 морских миль, отмеряемых в соответствии с нормами международного права и законодательством РФ (ст. 15 ВКРФ).

Также водные объекты можно подразделить на:

- водные объекты общего пользования - водные объекты, находящиеся в общедоступном, открытом пользовании;
- водные объекты особого пользования - объекты, которыми пользуется ограниченный круг лиц.

В особую группу выделяются трансграничные (пограничные) водные объекты, под которыми понимаются поверхностные и подземные водные объекты, обозначающие, пересекающие границу **между** двумя или более иностранными государствами или по которым пролегает государственная граница Российской Федерации.

Статья 7 ВК РФ определяет, что объектом водных отношений является водный объект или его часть.

Водный объект - сосредоточение вод на поверхности суши в пределах ее рельефа либо в недрах, имеющих границы и черты водного режима.

Поверхностные воды и земли, покрытые или сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект. Подземные воды и вмещающие их горные породы также рассматриваются как единый водный объект. В силу недвижимости земли правовой режим водных объектов регулируется водным законодательством. Так как он тесно переплетается с правовым режимом земель, на которых находятся водные объекты, то они и определяют правовой режим этих земель.

Главной составной частью земель водного фонда являются водопокрытые земли, то есть земли, покрытые водой относительно устойчиво вечно или большую часть года. Примером может служить дно и берега пруда,

К числу вышеназванных земель нельзя отнести земли, покрываемые в короткие промежутки времени. Например, весной в

лощине собирается вода, которая затем высыхает в силу объективных и субъективных причин.

Поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект. Подземные воды и вмещающие их горные породы также рассматриваются как единый водный объект (ст. 3К РФ).

К водным объектам относятся:

- реки, озера, ручьи, болота, водохранилища, пруды, каналы и другие поверхностные и искусственные водотоки и водоемы;
- ледники и снежники;
- гидрологические бассейны, месторождения подземных вод, водоносные горизонты и естественные выходы подземных вод, в том числе термальных;
- внутренние морские воды и территориальное море РФ.

Водные объекты, включенные в состав водного фонда, подлежат регистрации в государственном водном кадастре. Этот фонд находится под защитой и охраной государства.

Водные объекты, включенные в состав водного фонда, подлежат учету и регистрации в государственном водном кадастре. Ст. 79 ВК РФ определяет, что государственный учет поверхностных и подземных вод представляет собой систематическое определение и фиксацию в установленном порядке количества, и качества водных ресурсов, имеющих на данной территории. Государственный учет вод осуществляется в целях обеспечения текущего и перспективного планирования рационального использования водных объектов, их восстановления и охраны.

К землям водного фонда относят территории, занятые водными объектами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов. Таким образом, земли водного фонда можно разделить на две категории: непосредственно покрытые водой и прилегающие к водоемам, предназначенные для использования и охраны вод. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных общественных потребностей.

Порядок использования, т.е. правовой режим земель водного фонда, определяется ЗК РФ и ВК РФ.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц. Пользователи земельными участками, примыкающими к поверхностным водным объектам, не должны препятствовать использованию и их берегов для организации судоходства и иных нужд, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ (ст. 12 ВК РФ).

Согласно ВК РФ все водные объекты, а также обособленные водные объекты (замкнутые водоемы), не находящиеся в муниципальной собственности, в собственности граждан и юридических лиц, являются государственной собственностью. Причем государственная собственность на водные объекты делится на федеральную собственность и собственность субъектов РФ.

К собственности субъектов РФ Водный кодекс относит водные объекты, полностью расположенные на территории этих субъектов и не отнесенные к федеральной собственности. Для признания определенного объекта собственностью субъекта РФ необходимо решение органа исполнительной власти соответствующего субъекта, согласованное с федеральными органами государственной власти.

В муниципальной собственности могут находиться любые по площади обособленные водные объекты, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, необходимые для муниципальных нужд.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) - небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имевшие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Следует отметить, что данные водоемы не входят в состав водного фонда, так как являются искусственными, а не естественными (ст. 40 ВК РФ).

Также необходимо подчеркнуть, что к землям водного фонда помимо уже упоминавшихся водопокрытых земель относятся и приводомные земельные участки. Например, водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы, участки земель, в пределах которых находятся объекты водоснабжения, рекреации рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений. Как правило, прибрежные защитные полосы должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залуженной.

Согласно ВК РФ, государственное управление в области использования и охраны водных объектов осуществляют на федеральном уровне Правительство РФ и специально уполномоченный государственный орган управления использованием и охраной водного фонда, а на уровне субъектов РФ - органы исполнительной власти республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов. Органы местного самоуправления, не являющиеся органами государства, государственное управление не осуществляют. Однако законодатель предусмотрел, что им могут передаваться отдельные государственные полномочия в области использования и охраны водных объектов и необходимые для реализации указанных полномочий материальные и финансовые средства.

Ведомственные управления землями водного фонда осуществляет Министерство природных ресурсов РФ, которое через свои подразделения на местах осуществляет бассейновое регулирование использования водных ресурсов в РФ. Одновременно узкоспециализированное управление осуществляют такие органы, как санитарно-эпидемиологическая служба РФ, Ветеринарный надзор, Министерство природных ресурсов РФ, другие органы власти. Так, например, в функции МПР входит: обеспечение совместно с другими специально уполномоченными государственными органами охраны морской среды, сохранение биологического разнообразия, соблюдение норм экологической безопасности во внутренних морских и территориальных водах, па континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне РФ.

4.

Для планирования и принятия решений по вопросам использования и охраны водных объектов составляются водохозяйственные балансы, представляющие собой расчетные материалы, сопоставляющие потребность в воде с имеющимися на данной территории водными ресурсами (ст. 75 В К РФ).

На основе водохозяйственных балансов составляются схемы комплексного использования и охраны водных ресурсов, содержащие систематизированный материалы исследований и проектных разработок в состоянии водных ресурсов и перспективном использовании и охране водных объектов (ст. 76 ВК РФ).

Государственный мониторинг водных объектов представляет собой регулярные наблюдения за состоянием водных объектов, количественными и качественными показателями поверхностных и

подземных вод; сбор, хранение, пополнение и обработку данных; оценку и прогнозирование изменений состояния водных объектов.

Государственный мониторинг водных объектов ведется Министерством природных ресурсов РФ совместно с Федеральной службой России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и другими государственными органами. (Положение о ведении государственного мониторинга водных объектов, утвержденное Постановлением Правительства от 14.03.97 №307).

Ведение Государственного водного кадастра осуществляется Министерством природных ресурсов и Федеральной службой России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.96 № 1903 «О ведении государственного водного кадастра РФ».

5.

Государственный контроль за использованием и охраной водных объектов осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ, Министерство природных ресурсов РФ непосредственно либо через свои структурные подразделения, специально уполномоченные государственные органы в области охраны окружающей природной среды, другие органы исполнительной власти в пределах их компетенции.

Органы государственного контроля за использованием и охраной водных объектов Министерства природных ресурсов РФ совместно с органами государственного геологического контроля этого Министерства и органами государственного санэпиднадзора Минздрава РФ осуществляют государственный контроль за изучением, использованием и охраной подземных водных объектов, а совместно с органами федерального горного и промышленного надзора России - водных объектов, содержащих природные лечебные ресурсы.

Наряду с общим управлением использования и охраны водных объектов, осуществляется дифференцированное выделение правового статуса некоторых водоемов.

Право пользования землями водного фонда тесно примыкает к праву пользования водным объектом, так как земли являются частью водного объекта. Под **пользованием водными объектами** понимается юридически обусловленная деятельность граждан и юридических лиц, связанная с использованием водных объектов. Очевидно, что субъектами права пользования водными объектами могут быть как граждане, так и юридические лица. Водопользователь-гражданин может использовать водные объекты для собственных нужд либо для осуществления предпринимательской деятельности. Причем для собственных нужд

данный субъект может использовать водные объекты свободно, а для предпринимательской деятельности только после получения лицензии на водопользование. Водопользователь - юридическое лицо вправе использовать водные объекты только после получения лицензии на водопользование. Водопользователи-граждане, в том числе несовершеннолетние, вправе свободно использовать водные объекты. Право на получение лицензии на водопользование возникает у гражданина с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижении им 18 лет, а у юридического лица - с момента его государственной регистрации (ст. 27, 28. 30 ВК РФ).

Продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение водных объектов, не допускаются.

Обособленные водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством РФ.

В целях обеспечения государственных и муниципальных нужд водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, могут предоставляться в особое пользование по решению Правительства РФ. Права пользования водными объектами при установлении особого пользования приобретаются на основании решения Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов РФ, лицензии на водопользование и заключенного в соответствии с ней договора пользования водным объектом.

После заключения договора пользования водными объектами он должен быть зарегистрирован в государственном реестре договоров, который ведется территориальным органом Минприроды РФ в порядке, установленном Правительством РФ. ВК РФ предусмотрено прекращение прав пользования в нескольких случаях: отказ водопользователя от пользования водными объектами; истечение срока пользования; смерть **водопользователя-гражданина** или прекращение деятельности водопользователя - юридического лица; естественного или искусственного исчезновения водных объектов и др.

Допускается принудительное прекращение прав пользования водными объектами, но в четко очерченном круге случаев.

Право пользования может быть предоставлено также в виде сервитутов. Сервитутом является право ограниченного пользования водным объектом.

Правовой режим использования водных объектов можно подразделить и в зависимости от основного целевого назначения на следующие разновидности; питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; здравоохранения; промышленности и энергетики;

сельского хозяйства; лесного хозяйства; гидроэнергетики; рекреации; транспорта; строительства; пожарной безопасности; рыбного и охотничьего хозяйства; лесосплава; добычи полезных ископаемых, торфа и сапропеля и для иных целей (ст. 95 ВК РФ).

Субъектами права пользования землями водного фонда являются преимущественно юридические лица, обладающие уставной правоспособностью, для реализации которой необходимо природопользование, например, рыбохозяйственные организации; сельскохозяйственные формирования; мелиоративные предприятия и т. п. Вместе с тем закон не исключает возможности быть субъектами данного права и для физических лиц. Так, предприниматель без образования юридического лица, занимающийся частнопредпринимательской деятельностью по промысловому лову рыбы, может, взяв в аренду водоем, став одновременно землепользователем участка на землях водного фонда.

Титул субъекта права пользования землями водного фонда выражается в двух формах:

- в виде установленной законом формы (лицензии либо договора на выполнение определенных функций по содержанию водоема и прибрежного земельного участка);
- в бездокументной форме. Такое положение допустимо в отношении общего водопользования, если законом не установлено каких-либо запретов относительно применения его на данном конкретном водоеме.

Если общее природопользование ограничено лишь рамками закона, то специальное природопользование дополнительно ограничено рамками устава землепользователя и пределами целевого назначения, предоставленного лицензией.

Объектом права пользования в рассматриваемом правоотношении выступают «фундаментальные» элементы - земельный участок с расположенным на нем водоемом, поскольку без земельного участка не могло быть в природе и самого водоема, и водоем, **правовой** режим которого и обуславливает правовой статус земельного участка, содержание права водопользования обуславливает содержание права землепользования. Например, если водоем на земельном участке окружен водоохранной зоной, то в ней запрещается распашка земель, корчевка леса и другая хозяйственная деятельность, т.е. особенность объекта водопользования породила ограничительные особенности в режиме земельного участка под этим водоемом.

Охрана водных объектов является последним элементом правового режима земель водного фонда. Правовая охрана водных объектов может

выступать в двух формах: запрещение совершения определенных действий и ограничение таковых.

ВК РФ запрещает сброс в водные объекты и захоронения в них производственных, бытовых и других отходов, добычу полезных ископаемых, торфа и сапропеля со дна водных объектов или возведение сооружений с опорой на дно способами, которые оказали бы вредное воздействие на поверхностные воды, дно, берега водных объектов и водные биоресурсы; эксплуатацию судов без устройств по сбору сточных вод, отходов и отбросов, образующихся на этих судах; засорение ледяного покрова водных объектов, ледников и снежников; захоронение и сброс радиоактивных и токсичных веществ; производить забор воды из водных объектов, существенно влияющих на их состояние и ряд других.

К ограничениям совершения определенных действий относятся установление специальных зон и полос. Водоохраной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования. Минимальная ширина водоохранных зон для рек устанавливается в зависимости от длины реки от истока и от среднемноголетнего уреза воды в летний период. Также ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливается: для водохранилищ - от уреза воды при нормальном подпорном уровне; для морей - от максимального уровня прилива; для болот - от их границы. Минимальная ширина прибрежных защитных полос для рек, озер, водохранилищ и других водных объектов устанавливается в зависимости от вида угодий, прилегающих к водному объекту, и крутизне склонов прилегающих территорий.

В пределах водоохранных зон **запрещаются**: проведение **авиационно-химических** работ; применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; использование навозных стоков для удобрения почв; размещении складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов; складирование навоза и мусора; размещение стоянок транспортных средств; проведение рубок главного пользования и другие, установленные законодательством, действия.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к приведенному выше перечню ограничений запрещается: распашка земель;

применение удобрений: складирование отвалов размываемых грунтов; выпас и организация летних лагерей скота; установка палаточных городков; движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Ограничения и запреты могут, вводиться также в специальных округах и зонах санитарной охраны.

В целях охраны правового режима существуют меры юридической ответственности за его нарушение. В соответствии со ст. 130, 131 ВК РФ лица, виновные в нарушении водного законодательства, несут административную, уголовную и материальную ответственность. В тех случаях, когда нарушение водного законодательства является одновременно и нарушением должностных обязанностей может применяться и дисциплинарная ответственность

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель особо охраняемых территорий.
2. Правовой режим земель особо охраняемых территорий.

1.

К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота и для которых установлен особый правовой режим (ст. 94 ЗК),

К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки:

- природно-заповедного фонда;
- природоохранного назначения;
- оздоровительного назначения;
- рекреационного назначения;
- историко-культурного назначения.

К особо охраняемым природным территориям федерального значения относятся территории всех государственных природных заповедников и национальных парков, территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей курортов, которые являются федеральной собственностью.

К особо охраняемым природным территориям регионального значения относятся территории некоторых государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, они являются собственностью субъектов РФ.

Субъекты РФ и муниципальные образования могут устанавливать иные категории особо охраняемых территорий (парки, зеленые зоны, природные ландшафты, заповедники и другие).

К землям природно-заповедного фонда относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы,

национальных парков, дендрологических парков, природных парков, ботанических садов.

Этим землям, присущи общие и специфические признаки. Общими признаками обладает любой земельный участок: он является неотъемлемой частью природы, находящейся в сфере эколого-правового регулирования; играет определенную экономическую и экологическую роль в обществе, которая закреплена нормами земельного законодательства; обладает территориальной неперемещаемостью; обозначен в порядке землеустроительных действий на местности. Специфические признаки присущи определенным категориям и видам земель, а также земельным угодьям, что обуславливает их дифференцированный правовой режим. Так, курорты обладают природными лечебными ресурсами и климатом, используемыми для лечения и профилактики заболеваний и организации отдыха, что требует соответствующего правового регулирования использования и охраны их земель.

Несмотря на специфику каждой из разновидностей названных земель, они объединены в одном разделе ЗК РФ ввиду определенной общности их правового режима.

2.

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

Государственные природные заповедники. Имущество государственных природных заповедников является федеральной собственностью. Изъятие земельных и водных участков, приватизация и передача в аренду или залог земель и других природных ресурсов заповедников, а также приватизация расположенных на их землях объектов недвижимости (в том числе жилых домов и квартир, зданий, сооружений) запрещается.

На государственные природные заповедники возлагаются следующие задачи:

- осуществление охраны природных территорий в целях сохранения биологического разнообразия и поддержания в естественном состоянии охраняемых природных комплексов и объектов;

- организация и проведение научных исследований, включая ведение летописи природы;
- осуществление экологического мониторинга в рамках общегосударственной системы мониторинга окружающей среды;
- экологическое просвещение, участие в государственной экологической экспертизе проектов и схем размещения хозяйственных и иных объектов; содействие в подготовке научных кадров и специалистов в области охраны окружающей природной среды.

Государственный природный заповедник учреждается постановлением Правительства РФ с согласия субъектов РФ на отнесение его земель к объектам федеральной собственности. Решение об образовании охранной зоны заповедника принимается органом исполнительной власти субъекта РФ. На территории природного заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая режиму, установленному в Положении о нем.

В заповедниках могут выделяться участки, на которых исключается всякое вмешательство человека в природные процессы. Размеры этих участков определяются, исходя из необходимости сохранения всего природного комплекса в естественном состоянии.

Государственные природные заповедники являются юридическими лицами и финансируются за счет средств федерального бюджета.

Национальные парки. Национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими учреждениями федерального значения, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и которые предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма.

Земли и другие природные объекты закрепляются за ними в бессрочное (постоянное) пользование.

В отдельных случаях в границах национальных парков могут находиться земельные участки других пользователей земли.

Основными задачами национальных парков являются:

- сохранение природных комплексов, уникальных и эталонных природных участков и объектов;
- сохранение историко-культурных объектов;
- создание условий для регулируемого туризма и отдыха;
- разработка и внедрение научных методов охраны природы и экологического просвещения;
- осуществление экологического мониторинга;
- восстановление нарушенных природных и историко-культурных

комплексов и объектов.

Национальные парки учреждаются по постановлению Правительства РФ с согласия субъектов РФ.

На территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая противоречит установленному для них правовому режиму.

Национальные парки являются юридическими лицами и финансируются за счет федерального бюджета.

Природные парки. Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов РФ, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначенные для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в бессрочное (постоянное) пользование, в отдельных случаях - на землях иных пользователей.

На природные парки возлагаются следующие задачи: сохранение природной среды, природных ландшафтов; создание условий для отдыха (в том числе массового) и сохранение рекреационных ресурсов; разработка и внедрение эффективных методов охраны природных парков и поддержание экологического баланса в условиях рекреационного использования территорий природных парков.

Природные парки являются юридическими лицами и финансируются за счет средств субъектов РФ.

На территориях природных парков устанавливаются различные режимы охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков. На га землях могут быть выделены различные функциональные зоны (природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и др.).

Государственные природные заказники. Они расположены на землях природно-заповедного фонда. Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса. Заказники могут быть федерального, регионального значения и субъектов РФ.

На территориях заказников постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам. Задачи и особенности режима конкретного заказника

определяются Положением о нем., утвержденном специально уполномоченными на то органами,

Памятники природы. Земли, занятые памятниками природы, относятся, к землям природно-заповедного фонда. Памятниками природы являются уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения. Памятники природы могут быть федерального, регионального значения и субъектов РФ.

Цель объявления указанных объектов памятниками природы полное изъятие их из хозяйственного использования.

Особенности правового режима земель, занятых памятниками природы, прежде всего, определяются классификацией этих памятников: небольшие урочища (рощи, озера, участки долин и побережий, достопримечательные горы и т. д.); отдельные объекты (редкие и опорные геологические обнажения, эталонные участки месторождений полезных ископаемых, водопады, пещеры, минеральные источники, живописные скалы, метеоритные карьеры, отдельные редкие или исторически ценные деревья и т. п.).

Землепользователи, на участках которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима их охраны.

Дендрологические парки и ботанические сады. Они расположены на землях **природно-заповедного** фонда. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности. Территории дендрологических парков и ботанических садов предназначаются только для выполнения их прямых задач и передаются в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также научно-исследовательским или образовательным учреждениям, в ведении которых они находятся.

Дендрологические парки и ботанические сады могут быть как федерального, так и регионального значения и образуются соответственно решениями представительных и исполнительных органов власти РФ или субъектов РФ.

Земли природоохранного назначения. В состав земель природно-заповедного фонда включаются земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое, культурное и рекреационное значение. К ним относятся

земли водоохранных зон, рек и водоемов, запретных и нерестоохранных полос; занятые лесами, выполняющими защитные функции; земли зон, округов санитарной охраны; занятые уникальными типичными и редкими ландшафтами; занятые противозерозийными и полезащитными лесонасаждениями; другие земли, выполняющие природоохранные функции (ст. 97 ЗК РФ).

На землях природоохранного назначения допускается по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей среды ограничения хозяйственной деятельности при условии соблюдения установленного режима охраны этих земель.

В местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп законами РФ и субъектов РФ устанавливается порядок использования земель природоохранного назначения, обеспечивающий сохранение необходимых условий для жизни и осуществления хозяйственной деятельности этих народов и этнических групп.

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. К землям оздоровительного назначения относятся земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний. К ним относятся земли курортных зон и лечебно-оздоровительных местностей, то есть земли, обладающие природными лечебными свойствами, минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и иными условиями, благоприятными для профилактики и лечения заболеваний и для отдыха населения (ст. 96 ЗК РФ).

Лечебно-оздоровительная местность это территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также для отдыха населения.

Курорт - это освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры.

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

В их состав входят выделенные в установленном, порядке участки земли, предназначенные и используемые для организации массового отдыха и туризма населения (ст. 98 ЗК РФ). Данные земли можно подразделить на три основные вида:

- земельные участки, занятые территориями учреждений для отдыха (санаториями, пансионатами, домами отдыха, туристическими базами, пионерскими и спортивными лагерями и т. п.);
- земли, по которым проходят учебно-туристские тропы, маркированные трассы, расположенные вне земель оздоровительного назначения. Они выделяются по согласованию с пользователями земель и могут подлежать изъятию;
- земли пригородных зеленых зон и земельные массивы, находящиеся за пределами городской черты, занятые зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, являющиеся местом, отдыха населения.

Земли историко-культурного назначения. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки:

- памятников истории и культуры, в том числе археологических объектов и структур;
- организации хранения памятников истории и культуры (музеев-усадьб, музеев - заповедников и других музеев);
- достопримечательных мест, нахождения исторических промыслов, производств и ремесел; исторических поселений;
- военных и гражданских захоронений (ст. 99 ЗК РФ).

Особо ценные земли. К ним относятся земельные участки, в границах которых имеются природные и историко-культурные объекты, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений и животных, стационарные опытные участки научно-исследовательских учреждений) (ст. 100 ЗК РФ). На собственников, владельцев, пользователей и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной, градостроительной и лесоустроительной документации, правоустанавливающих документах владельцев земли.

Подводя итог сказанному, можно сделать следующие выводы.

1. Земли особо охраняемых территорий, несмотря, на их значительные различия, обладают единством правового режима; все они

изъяты из активной хозяйственной деятельности в интересах настоящего и будущих поколений в установленном государством порядке.

2. На названных землях установлен правовой режим, обусловленный правовым статусом, расположенных на них природных объектов.

3. Правовой статус природных объектов, расположенных на указанных землях, подразделяется на: общий (типовой) и специальный (индивидуальный).

4. Наряду с природными, на данных землях могут быть и объекты социального назначения (санатории, пансионаты, кемпинги, объекты историко-культурного назначения). Особые правила использования земель, занятых данными объектами, особый режим использования земель и ограничения на благо данных объектов.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

1. Понятие земель запаса.
2. Основные положения о землях запаса.

1.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленные для использования, гражданам или юридическим лицам, за исключением земельного фонда перераспределения, формируемого в соответствии со ст. 103 Земельного кодекса РФ (ст. 103 ЗК РФ).

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав на них (права собственности, аренды и т. п.). Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом. Эти земли принадлежат на праве собственности государству.

Выделенные в отдельную категорию земель, получившие отражение в кадастровой документации земли запаса, не отнесенные ни к одной категории, не могут использоваться долговременно и целенаправленно, однако должны подлежать учету и охране и, будучи зарезервированными, - планированию и проектированию.

2.

Будучи исключенными из сферы хозяйственной эксплуатации и оборота, данные земли не могут считаться ничейными, бесхозными и т. п., поскольку:

- они продолжают числиться в земельно-кадастровой документации, где относительно объективно закреплена вся необходимая правовая, экономическая и хозяйственная информация о них;
- земли запаса недопустимо самовольно занимать, совершать с ними сделки, которые законны лишь при наличии регистрации их в местной администрации;
- в отношении этих земель, как и земель, находящихся в собственности, пользовании, обороте и т. д., государственные органы планируют и составляют программы повышения

плодородия, охраны и иные мероприятия, осуществляемые в любом цивилизованном государстве

Государственные органы (местная администрация) обязаны держать на учете эти земли, как перспективу обеспечения людей, желающих вести хозяйство на земле, и для организаций, нуждающихся в получении земли для других целей.

В определенной мере правовой статус земель запаса имеет сходство с землями консервируемыми, а также исключенными из хозяйственного оборота.

Однако при глубоком сравнении оказывается, что правовой статус этих земель различен, поскольку:

- под землями запаса подразумеваются земельные участки, пригодные

для использования по целевому назначению, в то время как деградированные и исключенные из сельхозоборота земли для использования не пригодны;

- земли запаса находятся в ведении местных администраций, в то время как законсервированные и деградированные земли находятся под дополнительным контролем со стороны государственных органов, ответственных за экологическую безопасность государства:

- для включения законсервированных и деградированных земель в

хозяйственный оборот необходимо проведение специальных мероприятий, возможно, длительное время, в то время как для земель запаса подобных мероприятий не требуется. Не могут считаться землями запаса и бросовые земли, собственники (да и другие пользователи земель) которых остаются еще по кадастровой документации титульными владельцами этих земель. Лишь после того, как в документацию будут внесены изменения и произойдет фактическая сдача угодий представителю местной администрации, данные угодья можно относить к числу земель запаса, распространяя на них режим свободного хозяйственного оборота.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ. ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ

1. Понятие и состав земельных правонарушений.
2. Административная ответственность за земельные правонарушения.
3. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.
4. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
5. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.
6. Земельно-правовая ответственность: вопросы теории и практики.

1.

Юридическая ответственность является разновидностью социальной ответственности (наряду с моральной, политической и иными видами), возникающей в результате регулирования поведения субъектов права юридическими нормами. На уровне отрасли права она является частью метода правового регулирования. Устанавливается и проявляется юридическая ответственность только в правоотношениях.

В случае соответствия поведения физических и юридических лиц нормам земельного права, говорят об ответственности *позитивной* (иногда ее также называют проспективной). Поведение, нарушающее требования и запреты, содержащиеся в нормах земельного права, влечет применение *негативной* (ретроспективной) ответственности, наступающей за правонарушения, совершенные в прошлом. Как отмечал Н.И. Матузов, оба эти «аспекта юридической ответственности тесно взаимосвязаны, так как выступают разновидностями единой социальной ответственности личности и играют важную роль в становлении правовой государственности, упрочении законности и правопорядка в обществе. Они ни в коем случае не должны противопоставляться, а должны взаимодействовать, подкрепляя друг друга». Можно даже сказать, что отношения ответственности есть фактически переход из одного состояния в другое.

Как отмечалось в научной литературе, под *земельным правонарушением* понимается «виновное, противоправное, действие (бездействие) лица, которое не исполняет обязанности о рациональном и бережном использовании земельных ресурсов, препятствует осуществлению прав и законных интересов собственников земли, ее владельцев и пользователей, нарушает установленный государством земельный правопорядок и управление землей, как национальным богатством».

Общим объектом земельных правонарушений являются общественные отношения в области использования и охраны земель. *Непосредственным объектом* земельного правонарушения могут быть: а) публичные земельные отношения, например, при самовольном занятии земель или нарушении режима заповедника; б) частные земельные отношения, например, при нарушении собственником правового режима земельного участка; в) управленческие отношения, связанные с землей, в том числе при нарушении порядка предоставления или незаконном отводе земельного участка; г) имущественные земельные отношения, связанные с нарушением права собственности, неправомерном занятии земельного участка.

Субъектами земельных правонарушений могут выступать как граждане, так и юридические лица (российские и иностранные), как являющиеся субъектами земельных правоотношений (например, собственники земельных участков в случае не рационального их использования), так и не являющиеся ими, но допустившими нарушение земельного законодательства (например, в случае порчи земель).

Объективная сторона земельного правонарушения заключается в нарушении требований земельного законодательства и может быть представлена в виде противоправных *действий* (например, уничтожение межевых знаков) либо *бездействий* (например, систематическая неуплата земельного налога). Она может характеризоваться наличием или отсутствием наступивших вредных последствий в результате совершения правонарушения. *Факультативными признаками* объективной стороны земельного правонарушения могут выступать время, место, способ совершения правонарушения.

Субъективная сторона земельного правонарушения характеризуется наличием вины как в форме *умысла* (прямого или косвенного), так и в форме *неосторожности* (небрежности или легкомыслия). Некоторые правонарушения могут быть совершены как умышленно, так и по неосторожности. Например, уничтожение межевых знаков (ст.7.2 КоАП РФ) может быть произведено как умышленно путем сжигания или спиливания такого знака, так и в результате наезда на знак транспортным средством по неосторожности.

К числу *факультативных признаков* субъективной стороны относятся цель и мотив совершения данного деяния. Так, например, ответственность за регистрацию заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра образует состав преступления лишь при совершении этих действий из корыстной или иной *личной заинтересованности* (ст. 170 УК РФ).

Учитывая, что земля является неотъемлемой частью окружающей среды, все земельные правонарушения можно разделить на две группы: а) лишенные *экологической окраски* и не связанные с причинением вреда земле как составной части окружающей среды. Например, уничтожение межевых знаков (ст.7.2 КоАП РФ); б) земельные правонарушения, причиняющие вред землям и являющиеся одновременно *экологическими правонарушениями*. Например, к их числу относятся нарушение правил обращения с пестицидами и агрохимикатами (ст. 8.3 КоАП РФ), порча земель (ст.8.6 КоАП РФ) и т.д.

За земельные правонарушения может наступать уголовная, административная, дисциплинарная, материальная, гражданско-правовая, а также земельно-правовая ответственность. Последняя применяется в форме принудительного изъятия у лица земельного участка, принадлежащего ему на праве землепользования или землевладения за совершение земельного правонарушения, и является самостоятельным видом юридической ответственности.

2.

Административная ответственность является разновидностью государственного принуждения. Она направлена на исполнение правовых норм и существует наряду с дисциплинарным, гражданско-правовым и уголовно-правовым принуждением. По сути, административная ответственность – это реакция государства на вред, причиненный административным правонарушением, государственная оценка нарушения административно-правовой нормы. Административные правонарушения в сфере использования и охраны земель можно классифицировать в следующие группы:

а) правонарушения в сфере использования земельных участков. К числу таких правонарушений относится невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст.8.7 КоАП РФ); использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст.8.8) и т.д.

б) правонарушения, посягающие на земельный участок как природный объект, являющиеся и экологическими правонарушениями. В их числе - нарушение правил обращения с пестицидами и агрохимикатами (ст. 8.3), порча земель (ст.8.6), нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов (ст.8.12) и т.д.

в) правонарушения, посягающие на отношения собственности и иных прав на земельный участок как объект недвижимого имущества. К их числу относятся самовольное занятие земельного участка (ст.7.1 КоАП РФ), уничтожение межевых знаков (ст.7.2 КоАП РФ), самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых (ст.7.4), самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ст.7.8), самовольное занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд (ст.7.9), самовольная переуступка права пользования землей, недрами, участком лесного фонда, участком леса, не входящего в лесной фонд, или водным объектом (ст.7.10).

г) Правонарушения в сфере управления землями. В их числе нарушение сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) о предоставлении земельных участков или водных объектов (ст.19.9 КоАП РФ), несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним (ст. 19.21 КоАП РФ).

Составы земельных правонарушений, за которые наступает административная ответственность, не объединены в одну главу КоАП РФ, а рассредоточены по нескольким главам. Единого органа, уполномоченного рассматривать все дела об административных правонарушениях в сфере использования и охраны земель, также не существует. Действует система таких органов. Например, согласно ст.23.13 КоАП РФ, органы государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации рассматривают, в частности, дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 2 статьи 8.6 (о порче земель опасными для здоровья людей и окружающей среды отходами производства и потребления); органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 7.1, ч. 1 ст. 7.2, ст. 7.10 (в части самовольной переуступки права пользования землей), статьями 8.6 - 8.8 КоАП РФ (ст.23.21 КоАП РФ) и т.д.

Административная ответственность за земельные правонарушения может наступать не только в случае нарушения КоАП РФ, но и законов субъектов РФ. При этом законом субъекта РФ можно предусматривать только две разновидности административных наказаний: предупреждение и штраф.

Так, ст. 31 Кодекса Волгоградской области от 17 июля 2002 г. № 727-ОД «Об административной ответственности» (в ред. от 19 июля 2005 г.)

предусматривает административную ответственность за нарушение ограничений (обременений) пользования земельным участком и публичных сервитутов, установленных органами архитектуры и градостроительства; ст.34 – за нарушение установленного порядка использования земельных участков и иных объектов недвижимости; ст. 34.1 – за неисполнение землепользователями участков, прилегающих к полосам отвода автомобильных дорог областного значения, обязанностей по устройству, ремонту или регулярной очистке пешеходных дорожек или переходных мостиков в границах закрепленных за ними участков, содержанию в технически исправном состоянии и чистоте выездов с закрепленных участков или подъездных путей на автомобильную дорогу общего пользования; ст.39 – за повреждение и (или) уничтожение зеленых насаждений на территориях общего пользования в городских и сельских поселениях и т.д.

Дела об административных правонарушениях, предусмотренных указанным областным кодексом, рассматриваются следующими органами и должностными лицами: 1) мировыми судьями; 2) административными комиссиями при исполнительных органах местного самоуправления; 3) районными (городскими), районными в городах комиссиями по делам несовершеннолетних и защите их прав; 4) уполномоченными органами и учреждениями органов исполнительной власти Волгоградской области. Например, мировые судьи будут рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 34.1; административные комиссии при исполнительных органах местного самоуправления рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 31, 39 и т.д.

3.

Уголовная ответственность наступает тогда, когда нарушение земельного законодательства имеет признаки преступления. В действующем УК РФ произошла декриминализация некоторых ранее уголовно наказуемых деяний. Так, по УК РСФСР к уголовной ответственности привлекались лица, виновные в самовольном захвате земли (ст. 199 УК РСФСР). Теперь за данное деяние к уголовной ответственности лица не привлекаются.

В настоящее время существует всего два состава непосредственно «земельных» преступлений, указанных в ст. 254 УК РФ (порча земли) и ст. 170 (регистрация незаконных сделок с землей). Под *порчей земли* понимается отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений,

ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

Под *загрязнением* окружающей среды понимается поступление в окружающую среду вещества и (или) энергии, свойства, местоположение или количество которых оказывают *негативное воздействие* на окружающую среду. Последнее означает воздействие хозяйственной и иной деятельности, последствия которой приводят к негативным изменениям качества окружающей среды. Такое отравление или загрязнение может возникнуть при разливе цистерн с нефтью, разрывах нефтепроводов и т.д.

Статья 170 УК РФ предусматривает уголовную ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей, искажение учетных данных государственного земельного кадастра, а равно умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения. Объективная сторона данного преступления проявляется в трех самостоятельных действиях: регистрация заведомо незаконных сделок; искажение данных государственного земельного кадастра; занижение размеров платежей за землю.

Как отмечалось в научной литературе, «под регистрацией заведомо незаконных сделок с землей следует понимать удостоверение свершившегося юридического факта государственным органом без надлежащих к этому оснований путем совершения предусмотренных нормативными актами регистрационных действий».

Порядок ведения государственного земельного кадастра определен ст.70 ЗК РФ. Искажение учетных данных государственного земельного кадастра означает нарушение достоверности, в первую очередь, основных документов государственного земельного кадастра (единого государственного реестра земель, кадастровых дел и дежурной кадастровой карты). Проявлением такого искажения может служить внесение в учетные данные кадастра заведомо ложной информации о земельных участках, включая данные об их местоположении, площади, категории земель, целевом назначении и разрешенном использовании участка, его кадастровой стоимости и т.д. Занижение размеров платежей за землю означает их незаконное уменьшение, либо противоправное применение налоговых льгот к ненадлежащему лицу.

В данном составе преступления важную роль играет наличие мотива – корыстной или *иной личной* заинтересованности. Совершение указанных деяний по причине низкой квалификации должностного лица или иных

подобных случаях не позволяет привлечь его к уголовной ответственности. Субъектами данного преступления могут являться регистраторы учреждений юстиции, должностные лица федеральной налоговой службы либо федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

4.

Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения может применяться только к тем категориям работников, в чьи трудовые функции входит соблюдение и исполнение земельно-правовых норм. Поэтому привлечение к дисциплинарной ответственности работника возможно только в ситуации, когда его деяние нарушает одновременно и нормы трудового права, и нормы земельного права.

Как следует из буквального толкования п.1 ст.75 ЗК РФ, должностные лица и работники организаций несут дисциплинарную ответственность лишь за ограниченный и исчерпывающий перечень административно наказуемых правонарушений (ст.8.1. КоАП РФ) и только в том случае, если организация за совершенные работником правонарушения *сама привлечена* (как юридическое лицо) к административной ответственности. В остальных случаях должностные лица и работники к дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения не привлекаются.

Согласно ст.192 ТК РФ за совершение дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: замечание; выговор; увольнение по соответствующим основаниям.

Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине для отдельных категорий работников могут быть предусмотрены также и другие дисциплинарные взыскания. Не допускается применение дисциплинарных взысканий, не предусмотренных федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине.

Порядок наложения дисциплинарного взыскания следующий. До применения дисциплинарного взыскания работодатель должен затребовать от работника объяснение в письменной форме. В случае отказа работника дать указанное объяснение составляется соответствующий акт. Отказ работника дать объяснение не является препятствием для применения дисциплинарного взыскания. Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, пребывания его в отпуске, а также времени, необходимого на учет мнения представительного органа работников.

Дисциплинарное взыскание не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки - позднее двух лет со дня его совершения. В указанные сроки не включается время производства по уголовному делу. За каждый дисциплинарный проступок может быть применено только одно дисциплинарное взыскание. Приказ (распоряжение) работодателя о применении дисциплинарного взыскания объявляется работнику под расписку в течение трех рабочих дней со дня его издания. В случае отказа работника подписать указанный приказ (распоряжение) составляется соответствующий акт. Дисциплинарное взыскание может быть обжаловано работником в государственные инспекции труда или органы по рассмотрению индивидуальных трудовых споров.

Если в течение года со дня применения дисциплинарного взыскания работник не будет подвергнут новому дисциплинарному взысканию, то он считается не имеющим дисциплинарного взыскания. Работодатель до истечения года со дня применения дисциплинарного взыскания имеет право снять его с работника по собственной инициативе, просьбе работника, ходатайству его непосредственного руководителя или представительного органа работников.

5.

В соответствии с п.1 ст.76 ЗК РФ, юридические лица и граждане обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Данную редакцию нельзя считать удачной, поскольку вред может быть причинен не только действиями граждан и юридических лиц, но и действиями государственных и муниципальных органов власти, которые могут необоснованно привлечь лицо к ответственности либо отказать в предоставлении земельного участка.

Родовое понятие вреда сформулировано гражданским законодательством, понимающим под таковым материальный ущерб, который выражается в уменьшении имущества потерпевшего и (или) умалении нематериального блага (жизнь, здоровье и т.д.). Сформулирован в ГК РФ и принцип *полного возмещения* причиненного вреда (ст.1064 ГК РФ). Вред должен быть возмещен либо в натуре (посредством предоставления вещи того же рода и качества, исправления недостатков вещи и т.п.), либо в виде компенсации убытков, состоящих как из реального ущерба, так и упущенной выгоды (п.2 ст.15 ГК).

Существуют некоторые особенности ответственности за вред, причиненный источником повышенной опасности (ст.1079 ГК РФ).

Согласно данной статье, юридические лица и граждане, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих (использование транспортных средств, механизмов, электрической энергии высокого напряжения, атомной энергии, взрывчатых веществ, сильнодействующих ядов и т.п.; осуществление строительной и иной, связанной с нею деятельности и др.), обязаны возместить вред, причиненный источником повышенной опасности, если не докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего. Владелец источника повышенной опасности может быть освобожден судом от ответственности полностью или частично также по основаниям, предусмотренным п. 2 и 3 ст. 1083 ГК РФ.

Владелец источника повышенной опасности не отвечает за вред, причиненный этим источником, если докажет, что источник выбыл из его обладания в результате противоправных действий других лиц. Ответственность за вред, причиненный источником повышенной опасности, в таких случаях несут лица, противоправно завладевшие источником. При наличии вины владельца источника повышенной опасности в противоправном изъятии этого источника из его обладания ответственность может быть возложена как на владельца, так и на лицо, противоправно завладевшее источником повышенной опасности.

Применительно к земельным участкам, родовое определение вреда следует конкретизировать. Поэтому под вредом, причиненным земельным правонарушением следует понимать вред, причиненный Российской Федерации и ее субъектам, муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам в результате умышленного или неосторожного нарушения требований земельного законодательства.

Несомненно, Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования выступают в деликтных обязательствах ограничено в силу своей специальной правоспособности, обусловленной их публично-правовым статусом. Однако в силу закона несомненно их участие в охранительных правоотношениях в случае причинения противоправными действиями вреда земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности (после ее окончательного разделения), либо земельным участкам как объектам природы и составной части окружающей среды.

Следовательно, сам вред, причиненный в результате земельного правонарушения, может иметь двоякий характер, а именно – причинять вред земельному участку как объекту природы (порча земель) либо быть следствием посягательств на отношения собственности на земельный участок как объект недвижимости (уничтожение межевых знаков). Например, самовольное занятие земельного участка как таковое не

причиняет вред земле как природному объекту, посягая лишь на отношения собственности на него, однако будучи осуществленным без надлежащих правовых оснований может являться и источником экологически обусловленного вреда (например, самовольное занятие земельного участка для размещения отходов). В последнем случае данное правонарушение будет являться и экологическим правонарушением.

Следует обратить внимание на признак сочетания различных видов ответственности за некоторые земельные правонарушения. Например, в силу п.2 ст.74 ЗК РФ привлечение лица к административной ответственности не освобождает его от обязанности возместить причиненный вред. Поэтому, например, в случае привлечения лица к административной ответственности за порчу земель (ст. 8.6 КоАП РФ), указанный правонарушитель будет обязан кроме уплаты штрафа возместить вред земельному участку в силу п.2-3 ст.76 ЗК РФ (гражданско-правовая ответственность).

Поскольку земля является составной частью окружающей среды, к данным правоотношениям применимо определение *вреда окружающей среде* как негативного изменения окружающей среды в результате ее загрязнения, повлекшее за собой деградацию естественных экологических систем и истощение природных ресурсов (ст.1 Закона об охране окружающей среды). Согласно ст.78 данного закона, компенсация вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, осуществляется добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Определение размера вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, осуществляется исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных восстановительных работ, при их отсутствии в соответствии с таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, утвержденными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды.

На основании решения суда или арбитражного суда вред окружающей среде, причиненный нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, может быть возмещен посредством возложения на ответчика обязанности по восстановлению нарушенного состояния окружающей среды за счет его средств в соответствии с проектом восстановительных работ. Иски о компенсации вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в

области охраны окружающей среды, могут быть предъявлены в течение двадцати лет.

Конкретизирован экологическим законодательством и принцип полного возмещения вреда. Согласно п.2 ст.77 Закона об охране окружающей среды, вред окружающей среде, причиненный субъектом хозяйственной и иной деятельности, в том числе на проект которой имеется положительное заключение государственной экологической экспертизы, включая деятельность по изъятию компонентов природной среды, подлежит возмещению заказчиком и (или) субъектом хозяйственной и иной деятельности. Следовательно, в силу закона подлежит возмещению даже вред, причиненный правомерными действиями.

Лица, совместно причинившие вред, в соответствии с ч.1 ст.1080 ГК РФ несут солидарную ответственность перед потерпевшим. Суд вправе по заявлению потерпевшего и в его интересах возложить на указанных лиц долевую ответственность, исходя из степени вины каждого из них, а при невозможности определить степень вины - исходя из равенства долей (ч.2 ст.1080, п.2 ст.1081 ГК РФ). При этом необходимо учитывать, что при совершении экологического преступления несколькими лицами они несут солидарную ответственность за причиненный вред лишь по тем эпизодам, в которых установлено их совместное участие. Суд вправе уменьшить размер возмещения вреда, причиненного гражданином, с учетом его имущественного положения, кроме случаев, когда он причинен действиями, совершенными умышленно.

Упомянутые в Законе об охране окружающей среды *таксы* для исчисления размера ущерба применяются для расчета ущерба лесному фонду, животному миру и водным биологическим ресурсам. В случае причинения вреда состоянию вод, атмосферного воздуха и земель (почв), применяются *методики* расчета ущерба.

Для определения размера возмещения убытков, причиненных в результате порчи земли как природного объекта, следует руководствоваться Приказом Роскомзема от 10 ноября 1993 г. и Минприроды РФ от 18 ноября 1993 г., которым утвержден Порядок определения размеров ущерба от загрязнения земель химическими веществами. Эта методика устанавливает правила исчисления размера ущерба, причиненного в результате загрязнения земель (почв) химическими веществами, включая загрязнение земель несанкционированными свалками промышленных, бытовых и других отходов. Применяется также Методика определения ущерба окружающей среде при авариях на магистральных нефтепроводах, утвержденная Минтопэнерго России 1 ноября 1995 г. Эта методика предназначена для

определения ущерба окружающей среде в результате аварийных разливов нефти из-за отказов сооружений, объектов или линейной части магистральных нефтепроводов.

По фактическим затратам возмещается ущерб, когда отсутствуют соответствующие таксы и методики подсчета.

6.

Вопросы признания земельно-правовой ответственности как самостоятельного вида юридической ответственности не получили однозначного понимания в юридической литературе. При этом представляется, что решение данного вопроса является частью более общей научной дискуссии о существовании отраслевых видов юридической ответственности. Не имея возможности проанализировать всю динамику имеющихся точек зрения, остановимся лишь на некоторых концептуальных вопросах данной дискуссии.

Большинство исследователей выделяет только «традиционные» виды юридической ответственности (уголовная, гражданско-правовая, административная, материальная и дисциплинарная). При этом, в ряде работ подчеркивается бесперспективность выделения специальной ответственности в пределах каждой отрасли, включая земельное право. Такую позицию объясняют тем, что категории правонарушения и ответственности носят межотраслевой характер и используются во всех отраслях законодательства. По мнению других ученых, наряду с традиционными видами, существуют и отраслевые виды юридической ответственности, например, семейно-правовая, конституционно-правовая, природоохранительная, муниципально-правовая, налоговая, гражданско-процессуальная и ряд других.

Между тем, институт земельно-правовой ответственности был предусмотрен еще в период действия советского права. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 г. предусматривали в ст.ст. 15,16,50 земельно-правовые санкции, фактически выступавшие в качестве самостоятельных мер юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.

Такой вывод подтверждался и научно-теоретическими исследованиями тех лет. Земельно-правовую ответственность в качестве особого института советского земельного права рассматривал О.В. Измайлов. Он полагал, что «под земельно-правовой ответственностью следует понимать применение государственно-правовых санкций, непосредственно предусмотренных земельным законодательством, к правонарушителю, в результате чего последний претерпевает лишения земельно-правового характера».

При этом, по его мнению, советским земельным правом предусматривалось три меры земельно-правовой ответственности: изъятие земельного участка; отказ в предоставлении земельного участка недобросовестным землепользователям; предупреждение землепользователям, не осуществляющим обязанностей по использованию земли, возложенных на них земельным законодательством.

Т.Т. Тагиров считал, что для «земельно-правовой ответственности характерны свои специфические особенности: ее субъектами могут быть только землепользователи; правонарушитель лишается земельных прав в отношении определенного участка; она непосредственно защищает только нормы земельного права и применяется как крайняя мера за систематические нарушения правил пользования землей».

Авторы фундаментальной работы по общей теории земельного права 1983 г. признавали новейшим достижением теоретической мысли «обоснование самостоятельного вида земельно-правовой ответственности, заключающейся в принудительном прекращении или ограничении прав нарушителя на пользование землей». Они отмечали, что «типичная мера земельно-правовой ответственности – принудительное лишение виновного субъекта права пользования конкретным земельным участком, принудительное изъятие земли».

Принудительное изъятие земельного участка в качестве санкции за земельные правонарушения могло быть применено только к лицам, которые приобрели (получили) участки на законных основаниях. В противном случае (например, при самовольном захвате) данная земельно-правовая санкция не применялась, а действовали иные юридические нормы (административного или уголовного права).

Как отмечал В.А. Чуйков, «принадлежность юридической ответственности за конкретное нарушение права землепользования к определенной отрасли советского права устанавливается той отраслью материального права, нормами которой установлены санкции за данное правонарушение. Так, например, изъятие земельного участка городской застройки за нарушение права землепользования признается земельно-правовой ответственностью потому, что аналогичная санкция ... установлена нормами материального земельного права. ... Хотя применение этой санкции и осуществляется посредством административных процессуальных форм, однако это не меняет содержания рассматриваемой земельно-правовой ответственности и не дает оснований для отнесения ее к административной ответственности». Впоследствии теоретические взгляды названных авторов по поводу

существования земельно-правовой ответственности получили широкое признание.

Сформулированная в советском земельном праве конструкция земельно-правовой ответственности была воспринята Земельным кодексом РСФСР 1991 г. (ст. 39,40,42,44 и т.д.), однако указанные статьи были отменены Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации». В результате, центральное место в правовом регулировании рассматриваемых отношений заняли нормативные акты субъектов РФ.

Принципиально новый этап правового регулирования принудительного прекращения прав на землю наступил после вступления в силу главы 17 ГК РФ и ЗК РФ. Так, ст.ст. 284-285 ГК РФ предусматривают ряд оснований для изъятия земельного участка у собственника, например, если участок предназначен для жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет (если более длительный срок не установлен законом) либо если его использование приводит к значительному ухудшению экологической обстановки. Не возражая против необходимости изъятия земельного участка, используемого не по целевому назначению (допустим, не использование сельскохозяйственных угодий для выращивания сельскохозяйственной продукции), на наш взгляд, следует, вслед за О.И. Крассовым задаться вопросом о конституционности нормы ГК РФ об изъятии неиспользуемого в течение трех лет под застройку земельного участка. Кроме того, в ГК РФ остается открытым вопрос о *возмездности* прекращения права собственности на землю при совершении указанных в нем земельных правонарушений.

Так, п.2 ст. 286 ГК РФ предусмотрено, что если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов. В связи с этим, в научной литературе была высказана мысль о том, что при продаже земельного участка с публичных торгов, собственнику передаются деньги, вырученные от продажи, за вычетом расходов на проведение торгов. Однако при буквальном толковании данной нормы не ясно, будет ли из вырученной посредством продажи участка суммы выплачена компенсация собственнику земельного участка (и в каком объеме), либо выплачена с вычетом суммы ущерба (например, окружающей среде). Из анализа норм ГК РФ и ЗК РФ вообще не следует однозначного вывода, может ли быть принудительно изъят земельный участок у его собственника, нарушающего требования земельного законодательства, иначе, чем за

выкуп (ЗК РФ прямо не предусматривает принудительное безвозмездное изъятие земельного участка у собственника как санкцию за земельное правонарушение). Наконец, остается открытым вопрос о том, как следует поступать, если желающих приобрести такой земельный участок не окажется.

Нельзя согласиться с высказанной в научной литературе позицией о том, что поскольку ст. 286 ГК РФ, посвященная порядку изъятия земельного участка у собственника в виду ненадлежащего использования, отсылает к земельному законодательству (которое специальной нормы об этом не содержит), то следует руководствоваться ст. 54 ЗК РФ, устанавливающей процедуру прекращения прав на землю лиц-не собственников земельных участков. Представляется, что правоприменитель не должен руководствоваться данной аналогией закона по следующим причинам.

Как отмечалось в работах по теории права, режим законности диктует ряд требований к использованию аналогии, из чего следует, что решение по аналогии недопустимо, если она прямо запрещена законом или если закон связывает наступление юридических последствий с наличием конкретных норм. В рассмотренном случае такие конкретные нормы не приняты, а из иных норм специального закона (ЗК РФ) возможность расширительного толкования положений ст. 54 ЗК РФ никак не следует. Более того, представляется, что возможность принудительного прекращения права частной собственности на землю должна быть прямо предусмотрена федеральным законом. Использование аналогии закона в данном случае прямо противоречит стст. 35-36 и 55 Конституции РФ.

Обозначенная выше проблема в свою очередь порождает еще ряд вопросов, например, может ли быть изъят за совершение земельного правонарушения не весь, а часть участка, которая не рационально используется. Возможность прекращения прав на часть земельного участка допускается при изъятии участка за выкуп для государственных или муниципальных нужд. В случае прекращения прав на землю как санкции за правонарушение было бы целесообразным аналогичное решение вопроса, для чего, на наш взгляд, необходимо внесение соответствующих дополнений в ГК РФ, что позволило бы устранить эту неопределенность.

Как видим, новый ЗК РФ предусматривает основания и порядок принудительного прекращения прав на землю, однако действие его норм в части прекращения прав на землю как санкции за земельное правонарушение (ст. 45 и 54 ЗК РФ) на собственников земельных участков не распространяется, поскольку в названных статьях упоминаются только землевладельцы и землепользователи. Одним из

условий принудительного прекращения названных прав на землю является не устранение фактов ненадлежащего использования земельных участков после наложения административного взыскания в виде штрафа. Прекращение прав на землю землевладельцев и землепользователей, а также лиц, имеющих участки на праве безвозмездного срочного пользования, осуществляется в судебном порядке.

Таким образом, *земельно-правовая ответственность* применяется в форме принудительного изъятия у лица земельного участка, принадлежащего ему на праве землепользования или землевладения, за совершение земельного правонарушения и является отдельным, самостоятельным видом юридической ответственности. В связи с этим, мы не можем согласиться с мнением Ф.Б. Рысаева, который предлагал «установить административное наказание за деяния, связанные с порчей земель, в виде принудительного прекращения прав на земельный участок».

Данная санкция не может быть отнесена к числу административных или гражданско-правовых. Во-первых, ст. 3.2. КоАП РФ не упоминает среди видов административных наказаний прекращение прав на землю.

Во-вторых, диспозиции норм гражданского законодательства, предусматривающих изъятие земель в качестве меры ответственности за соответствующие правонарушения, имеют бланкетный характер и содержат отсылку к нормам земельного законодательства. Поэтому, как справедливо отмечал В.Н. Харьков, «правовое регулирование ответственности в форме принудительного прекращения права землепользования ни в части оснований изъятия, ни в части определения санкций не осуществляется гражданским законодательством самостоятельно. Оба указанных аспекта изъятия земельных участков детально урегулированы земельным законодательством и не нуждаются в опосредовании нормами гражданского законодательства, поскольку земельное и гражданское законодательство – самостоятельные отрасли, располагающиеся на одной «горизонтали».

ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМИ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ И АРЕНДАТОРАМИ

1. Общая характеристика сделок с земельными участками.
2. Договор купли-продажи земельных участков.
3. Договор аренды земельных участков.
4. Договор безвозмездного срочного пользования земельными участками.
5. Залог (ипотека) земельных участков.
6. Наследование земельных участков.

1.

До 1990 г. характерной чертой земельного законодательства СССР и РСФСР было закрепление в нем исключительной государственной собственности на землю. Частная собственность на землю отсутствовала, а основным видом прав на землю граждан и юридических лиц являлось право постоянного (бессрочного) и временного пользования. Следствием этого было соответствующее отношение законодателя к возможности совершения сделок с землей. Согласно ст. 136 ЗК РСФСР 1970 г., сделки с землей (купля-продажа, дарение, мена и другие) признавались недействительными, а лица, виновные в их совершении, привлекались к административной или уголовной ответственности (ст. 137 Земельного кодекса РСФСР 1970 г.).

Проведение земельной реформы и законодательное вовлечение земельных участков в оборот привело к тому, что в настоящий момент более 45 млн. граждан являются собственниками земельных участков, еще около 12 млн. - собственниками земельных долей.

До 1992 г. включительно официальная статистика сделок с земельными участками отсутствует. В последующие годы, по официальным данным, только договоров купли-продажи земельных участков по России зафиксировано: в 1993 г. - 9900, в 1994 г. - 10 133, в 1995 г. - 231 454, в 1996 г. - 218 759. Всего же сделок с землей уже в 1996 г. было зарегистрировано 600 тыс., а в 1997 г. - около 1 миллиона. В 1999 г. совершено 5,2 млн. сделок с земельными участками. Большинство этих сделок – аренда земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, а около 10 % - сделки купли-продажи участков между гражданами.

В этой связи никак нельзя согласиться с встречающимся в научной литературе мнением, что земля «как объект гражданских прав, точнее недвижимость включена в оборот после принятия нового Земельного кодекса, а для земель сельскохозяйственного назначения после принятия Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Оборот земельных участков – это переход посредством совершения сделок либо иными разрешенными способами права собственности или иных прав на земельные участки и земельные доли от одних субъектов земельных отношений к другим в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Особенности оборота земельных участков обусловлены спецификой земли как природного объекта, а также публичным характером регулирования земельных отношений в России. Сделками с земельными участками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей в сфере использования и охраны земель. Таким образом, сделка является юридическим фактом, влекущим определенные юридические последствия.

Сделки с земельными участками регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (п.3 ст.3 ЗК РФ). Иначе говоря, гражданское законодательство определяет общие правила совершения сделок (государственная регистрация, условия действительности, форма договора и т.д.), которые в полной мере распространяются и на сделки с земельными участками; земельное законодательство определяет оборотоспособность земельных участков, особенности приобретения права собственности и иных прав на них, включая проведение торгов; градостроительное законодательство определяет параметры и виды разрешенного использования земельного участка, предопределяя тем самым интерес покупателя к тому или иному участку; экологическое законодательство устанавливает экологические требования и ограничения для правообладателей земельных участков и т.д.

Сделки с землей должны оформляться в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации, а в указанных законом случаях, и обязательному нотариальному удостоверению (завещание, договор ренты или ипотеки земельного участка). Совершение сделок с землей в самом общем виде имеет следующие особенности:

а) Неизменность категории, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка при совершении сделки. Так, согласно

п. 2 ст. 29 Закона о садоводческих и дачных объединениях, при совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается.

б) Прямой запрет на совершение отдельных видов сделок с земельными участками. Согласно ч.3 ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. ЗК РФ устанавливает перечень земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые изъяты или ограничены в обороте (ст.27). Таким образом, в обороте находятся земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений; возможность нахождения в обороте земельных участков иных категорий земель носит ограниченный характер (категория земель специального назначения или земель особо охраняемых территорий и объектов) либо вообще исключена (земель запаса).

в) Ограничение по субъектам таких сделок. Данный вид ограничений распространяется, главным образом, на иностранных граждан и юридических лиц, которые не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях (ст. 15 ЗК РФ), а также ограничены в возможности приобретать в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения.

г) Необходимость сохранения режима использования земель. Это означает, что должен быть сохранен режим использования земель, установленный в санитарно-защитных зонах, на землях особо охраняемых территорий и объектов, а также сохранено право проезда по участку, технического обслуживания или ремонта зданий, сооружений, коммуникаций и т.д.

2.

По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется своевременно внести определенную сторонами плату и принять по передаточному акту земельный участок.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Данный договор подлежит обязательной государственной регистрации. Согласно п.1 ст. 17 Закона о регистрации прав на недвижимость, обязательным приложением к документам,

необходимым для государственной регистрации прав на землю, является план земельного участка с указанием его кадастрового номера. При этом ст. 550 ГК РФ не требует обязательного нотариального удостоверения договора купли-продажи земельного участка, оставляя этот вопрос на усмотрение сторон.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются *предмет* договора, т.е. данные, позволяющие однозначно идентифицировать земельный участок, подлежащий передаче покупателю по договору, и *цена* этого участка. В качестве предмета договора могут выступать только земельные участки, прошедшие *кадастровый учет*, порядок ведения которого определен Законом о государственном земельном кадастре. Цена участка может устанавливаться по соглашению сторон, или по итогам торгов. При отсутствии этих данных в договоре, он считается не заключенным.

Продавец при заключении договора купли-продажи *обязан* предоставить покупателю имеющуюся у него *информацию* об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (например, информацию о сервитутах, о нахождении участка в охранный зоне заповедника или иной особо охраняемой природной территории и т.д.). В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации об участке, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных убытков.

Недействительны 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 участок третьими лицами (ст.37 ЗК РФ). При этом данный перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий, поскольку нормами ГК РФ установлены и иные основания для признания условий сделки недействительными.

Сторонами договора купли-продажи могут быть любые физические и юридические лица, государство в целом, государственные и муниципальные образования. Возможность их участия в купле-продаже земельных участков может быть ограничена как природой самого договора, так и особенностями правового положения субъекта (объемом правоспособности, характером вещных прав на имущество и т.д.).

Выделяют несколько разновидностей договора купли-продажи земельного участка с точки зрения субъектного состава и процедуры заключения.

а) купля-продажа гражданами и юридическими лицами земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

б) купля-продажа гражданами и юридическими лицами земельных участков сельскохозяйственного назначения, попадающая под действие Закона об обороте земель. В числе особенностей можно выделить субъектный состав правоотношений купли-продажи участка (включая право его преимущественной покупки органом публичной власти), а также саму процедуру купли-продажи.

в) выкуп земельных участков в населенных пунктах под приватизированными объектами недвижимости.

г) покупка земельного участка на торгах для строительства из состава государственных или муниципальных земель.

д) выкуп участка для государственных или муниципальных нужд.

Указанные выше особенности купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений будут рассмотрены в лекциях № 9 и № 10.

3.

По договору аренды земельного участка собственник-арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором при использовании арендованного земельного участка, являются его собственностью. Договор аренды земельных участков наряду с общими положениями об аренде, закрепленными в гл. 34 ГК РФ, имеет и ряд специфических особенностей, указанных в ЗК РФ, иных федеральных законах, а также нормативных правовых актов субъектов РФ.

Предмет договора аренды – земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. В договоре необходимо указать местоположение, целевое назначение, кадастровый номер и иные признаки земельного участка, позволяющие его идентифицировать, а также размер арендной платы. Эти сведения (предмет и размер арендной платы) являются существенными условиями договора, поэтому в случае их отсутствия договор считается не заключенным. Это следует из анализа п.3 ст. 607 ГК РФ и п.3 ст. 65 ЗК РФ.

Сторонами договора являются арендодатель и арендатор. Арендодателями земельных участков могут выступать граждане - собственники земельных участков (в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство); коммерческие юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков; некоммерческие юридические лица – собственники земельных участков (например, общественные объединения); Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования в лице органов местного самоуправления; сами арендаторы при заключении договора субаренды.

Арендаторами могут быть любые юридические и физические лица, включая иностранных.

Договор аренды заключается на *срок*, определенный сторонами. Если срок не определен в договоре, то он считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (ст. 610 ГК РФ). Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для аренды отдельных видов имущества. Например, п. 3 ст. 28 Закона о приватизации установлено, что по желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке государственной или муниципальной собственности, он может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем 49 лет. Аналогичный срок для аренды земель сельскохозяйственного назначения предусматривает п.3 ст.9 Закона об обороте земель.

ЗК РФ не устанавливает предельных сроков аренды, однако разграничивает последствия аренды земельных участков на срок до одного года и свыше одного года. Договор аренды или субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. В данном случае законодатель распространил на земельные участки правило, применимое к зданиям, строениям, сооружениям. Согласно ст. 651 ГК РФ, в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договоры аренды, заключенные на срок не менее года.

Особенности срока аренды более пяти лет касаются случаев аренды земельного участка из состава государственных или муниципальных земель (п.9 ст.22 ЗК РФ). Они заключаются в том, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды его арендатором.

Важнейшим признаком договора аренды земельного участка является его возмездный характер, из чего следует, что за пользование земельным участком арендатор должен вносить *арендную плату*. Этот вопрос регулируется ст. 614 ГК РФ. Согласно ч. 2 данной статьи арендная плата может определяться сторонами в виде твердой денежной суммы, доли полученной в результате использования земельного участка продукции, плодов и доходов, предоставлением арендатором определенных услуг и т.д. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются договором. Согласно п. 11 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66, при применении п. 3 ст. 614 ГК РФ судам необходимо исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления.

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов, которые могут ежегодно пересматриваться в сторону уменьшения или увеличения. Возможно приравнение арендной платы к ставке земельного налога. Так, согласно п.2 ст.3 Вводного закона, размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Расторжение договора аренды. Договорные отношения носят свободный характер, в связи с чем стороны вправе изменить или расторгнуть договорные отношения в любое время по взаимному согласию. В случае не достижения такого согласия договор аренды

земельного участка может быть расторгнут по решению суда. Однако для этого необходимо наличие существенного нарушения условий договора одной из сторон, т.е. нарушения, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (ст. 450 ГК РФ).

Например, к числу таких нарушений можно отнести несвоевременное внесение арендатором арендной платы (просрочка оплаты более двух раз подряд - ст. 619 ГК РФ). Ряд положений ГК РФ конкретизирован применительно к земельным участкам ЗК РФ, который предусматривает перечень случаев, когда аренда прекращается по инициативе арендодателя. В их числе следует выделить использование земельного участка не по целевому назначению, не использование земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства или жилищного строительства в течение установленного законом или договором срока, не устранение совершенного умышленно земельного правонарушения, причиняющего вред здоровью человека или окружающей среде, а также в некоторых иных случаях.

Так, арендодатель (администрация г. Саратова) обратился в арбитражный суд с иском о расторжении договора аренды земельного участка с ООО «ГиМ» (арендатором). Суд первой инстанции, исходя из документов, имеющих в материалах дела, установил факт неиспользования ООО «ГиМ» земельного участка, предназначенного для строительства стационарной АЗС в течение трех лет. В силу подп. 4 п. 2 ст.46 ЗК РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет. Суд апелляционной инстанции неправомерно применил п.9 ст.22 ЗК РФ и отказал в иске, не признав допущенное ответчиком нарушение условий договора аренды земельного участка существенным. Рассмотрев кассационную жалобу, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 17 февраля 2004 г. № А57-676/03-30 отменил решение апелляционной инстанции, признав правомерность решения суда первой инстанции.

Арендатор вправе требовать уменьшения размера арендной платы или расторжения договора аренды, возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации об участке (п. 3-4 ст. 37 ЗК РФ).

4.

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в

безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Договор безвозмездного пользования земельным участком, как и договор аренды, является разновидностью обязательственных прав на земельные участки, что обуславливает у них ряд принципиально сходных черт. Во-первых, в обоих договорах имущество передается в пользование, только в одном случае возмездное, а в другом – безвозмездное. Во-вторых, при регулировании договора ссуды законодатель использует ряд отсылочных норм к главе ГК РФ об аренде (см., например, п.2 ст.689 ГК РФ).

Принципиальным отличием является то, что вещь при аренде передается не только в пользование, но и во владение, что позволяет арендатору пользоваться комплексом мер по владельческой защите принадлежащего ему права аренды земельного участка, чего лишен ссудополучатель.

По признаку безвозмездности у договора ссуды много общего с договором дарения. Однако при дарении переданный в дар земельный участок переходит в собственность одаряемого, в то время как при ссуде передача земельного участка носит срочный возвратный характер.

В соответствии с п.1 ст.24 ЗК РФ земельные участки по договору ссуды могут предоставляться для нескольких целей различными субъектами, в том числе из государственных или муниципальных земель, а также из земель, находящихся в частной собственности.

Из государственных или муниципальных земель участки предоставляются государственным или муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, религиозным организациям, либо органам государственной власти и местного самоуправления по решению исполнительного органа государственной власти РФ, субъекта РФ или органа местного самоуправления из находящихся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальных образований земель. До окончания процедуры разграничения государственной собственности на землю данная норма носит формальный характер, поскольку не разграниченной публичной собственностью распоряжаются, по общему правилу, органы местного самоуправления. Закон императивно ограничивает срок такого договора – не более одного года.

Частным случаем этого договора является предоставление служебного земельного надела гражданину из земель организации, принадлежащих ей на праве постоянного (бессрочного) пользования (п.2 ст.24 ЗК РФ). Соответствующие земельные участки находятся в

государственной либо муниципальной собственности. Предоставление работнику служебного земельного надела учреждением или иным юридическим лицом - не собственником земельного участка является исключением из общих правил, установленных п.1 ст. 690 ГК РФ. Согласно данной норме, право передачи вещи в безвозмездное пользование принадлежит ее собственнику и иным лицам, уполномоченным на то законом или собственником. Следовательно, налицо исключение из общих правил ГК РФ, предусмотренное законом (ЗК РФ).

В то же время, данная норма заключает в себе не простую внутреннюю коллизию правовых норм. С одной стороны, перечисленные в ней организации – юридические лица, которым земельные участки принадлежат на праве постоянного (бессрочного) пользования, вправе заключать договор со своими работниками и передавать земельные участки в качестве служебных наделов на титуле безвозмездного срочного пользования. С другой стороны, п.4 ст.20 ЗК РФ в императивной форме запрещает юридическим лицам – землепользователям распоряжаться земельными участками, принадлежащими им на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Из земель, находящихся в частной собственности, земельные участки могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование гражданам или юридическим лицам. Срок договора не определен императивно: в силу п.2 ст.689 ГК РФ договор ссуды заключается на срок, определенный договором. Если срок в договоре не определен, он считается заключенным на неопределенный срок. Применительно к физическим лицам действуют и общие правила п.2 ст. 690 ГК РФ, согласно которым коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля. Данная норма распространяется и на земельные участки.

Как следует из ст.24 ЗК РФ, произведено приравнение религиозных организаций к льготному режиму землепользования, установленному для государственных и муниципальных учреждений или казенных предприятий. Более того, предоставление земельных участков последним осуществляется в постоянное (бессрочное) пользование (п.1 ст.20), а, следовательно, они являются субъектами уплаты земельного налога (п.1 ст. 388 НК РФ), в то время как религиозным организациям земельные участки для строительства с предварительным согласованием мест размещения объекта религиозного и благотворительного назначения предоставляются в безвозмездное срочное пользование на срок

строительства этих объектов (п.1 ст.30 ЗК РФ). То есть, в данном случае религиозные организации не платят даже земельного налога.

Земельные участки религиозным организациям под имеющимися у них в собственности религиозными объектами предоставляются в собственность бесплатно, а в случае нахождения таких зданий, строений и сооружений у них на праве безвозмездного пользования, соответствующие земельные участки предоставляются им из государственной или муниципальной собственности на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями (п.1 ст.36 ЗК РФ).

Установление для религиозных организаций более льготного режима, чем даже для государственных и муниципальных учреждений, представляется необоснованным и не справедливым в связи с нарушением принципа равенства участников гражданских отношений (п.1 ст.1 ГК РФ). На наш взгляд, не менее важную социальную функцию, чем религиозные организации, выполняют общественные объединения (например, общественные экологические объединения), потребительские кооперативы либо благотворительные фонды, которые приравнены к коммерческим организациям в плане несения расходов и процедур переоформления прав на землю, однако не обладают в отличие от религиозных организаций необходимыми для этого доходами.

5.

По договору о залоге недвижимости (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.

Договор ипотеки должен быть заключен в письменной форме, нотариально удостоверен и зарегистрирован органами юстиции по месту нахождения земельного участка. К договору об ипотеке земельного участка прилагается копия чертежа границ этого участка. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования,

места нахождения, целевого назначения, кадастрового номера и иных данных, достаточных для его идентификации.

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 (ст.62 Закона об ипотеке). Перечень изъятых и ограниченных в обороте земельных участков указан в ст.27 ЗК РФ. Следовательно, могут являться предметом договора об ипотеке земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, земельные участки личного подсобного и фермерского хозяйства, земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями и т.д. Ипотека здания или сооружения допускается только с *одновременной ипотекой* по тому же договору земельного участка, на котором находится здание или сооружение, либо его части, функционально обеспечивающей данный объект.

При общей собственности на указанные земельные участки ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

По договору об ипотеке *не могут быть заложены* земельные участки любой категории земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения. Такие минимальные размеры устанавливаются в соответствии со ст.33 ЗК РФ.

Примечательно, что ранее (до 10 февраля 2004 г.) не допускалась ипотека сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. В настоящий момент в соответствии со ст.7 Закона об обороте земель, залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Законом об ипотеке, который никаких ограничений по этому вопросу не содержит.

Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации указаны ст.68 Закона об ипотеке. На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, распространяются требования о разрешенном использовании. Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже

на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством РФ, или в установленном этим законодательством порядке. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки.

Не допускается обращение взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции. Это требование действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором не предусмотрена иная дата.

6.

Регламентируя порядок наследования отдельных видов имущества, глава 65 ГК РФ устанавливает и особенности наследования земельных участков. Как следует из ст.1181 ГК РФ, принадлежавший наследодателю на праве собственности или праве пожизненного наследуемого владения земельный участок входит в состав наследственной массы и наследуется на общих основаниях. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется.

Правила об общих основаниях наследования земельных участков не следует понимать буквально. Так, иностранные граждане и апатриды не могут стать собственниками земельных участков на приграничных территориях (ст.15 ЗК РФ). Кроме того, на гражданина-наследника может быть возложена обязанность по принудительному отчуждению земельного участка из состава сельскохозяйственных угодий (ст.ст.5,11 Закона об обороте земель).

В случае если земельный участок был унаследован несколькими лицами, последние могут провести процедуру раздела земельного участка, имеющую свои особенности. Во-первых, такой раздел должен производиться с учетом минимального размера земельного участка, установленного ст.33 ЗК РФ и ст.38 ГрадК РФ. Не допускается деление участка на части менее такого минимального размера. Сами же *критерии делимости* земельного участка указаны в ст. 41 ГрадК РФ.

Во-вторых, в случае невозможности раздела земельного участка, он переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка

(например, супругу или участнику фермерского хозяйства). Компенсация остальным наследникам предоставляется в порядке, установленном статьей 1170 ГК РФ. Если же никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Проблема заключается в том, что по наследству могут переходить земельные участки, как находящиеся в собственности граждан, так и принадлежащие им на праве пожизненного наследуемого владения. В последнем случае остается открытым вопрос о том, как поступить, если наследников права землевладения будет несколько, а сам участок будет являться неделимым? Представляется, что в этом случае будет необходимо решение вопроса о переходе участка одному лицу с выплатой остальным компенсации.

Кроме того, согласно п.2 ст. 30 Закона о садоводческих и дачных объединениях, садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве землевладения, наследуются по закону, то есть составление завещания не допускается. Однако согласно ст. 1181 ГК РФ, порядок наследования участков, принадлежащих гражданам на праве собственности и праве землевладения, одинаков и производится на общих основаниях. ЗК РФ особенностей наследования земельных участков, принадлежащих гражданам на праве землевладения, не устанавливает. Таким образом, налицо коллизия двух федеральных законов: ГК РФ и Закона о садоводческих и дачных объединениях. Представляется, что в силу п.2 ст. 3 ГК РФ, нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. Поэтому отношения по наследованию земельных участков регулируются именно гражданским, а не земельным законодательством.

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

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

1.

Впервые понятие земель специального назначения появилось в «Положении о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» от 14 февраля 1919 г. Первоначально земли специального назначения понимались весьма широко и включали городские земли, однако уже ЗК РСФСР 1922 г. городские земли выделяются в отдельную категорию земель. Современное понимание данной категории земель сложилось в «Общих началах землепользования и землеустройства» 1928 г.

В тот момент «самостоятельную категорию земель специального назначения составляли земли, предоставленные в непосредственное пользование государственных учреждений, предприятий и общественных организаций для специальных целей несельскохозяйственного характера (для транспорта, военных нужд, горных разработок, фабрик и заводов, школ, курортов и т.п.) и используемые в соответствии с целями их предоставления».

Впоследствии ЗК РСФСР 1991 г. (ст.4) из категории земель специального назначения исключил земли курортов и заповедников, включив их в состав категории земель природоохранного природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

В советской правовой науке предпринимались попытки сформулировать понятие земель специального назначения. Так, Б.В. Ерофеев понимал под землями специального назначения «земли,

отведенные в особом порядке предприятиям, учреждениям и общественным организациям в их непосредственное пользование (не для сельскохозяйственного производства) и находящиеся в ведении и управлении соответствующих министерств, ведомств и учреждений, режим использования которых устанавливается особым законодательством».

По мнению Н.И. Краснова, «земли специального назначения – это земельные участки, которые предоставляются в пользование не для целей сельскохозяйственного производства, не для нужд городского строительства или лесного хозяйства, а для иных целей, общим признаком которых является то, что все они – цели несельскохозяйственного характера».

Действующий ЗК РФ (ст.87) понимает под землями специального назначения земли, которые расположены *за чертой поселений* и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным законами РФ и ее субъектов.

Из данного определения следует, что нахождение любого из указанных объектов *в черте поселений* означает принадлежность соответствующего земельного участка к производственной территориальной зоне, зоне инженерных и транспортных инфраструктур либо зоне военных объектов. Особенности их использования определяются градостроительными регламентами (кроме линейных объектов) и они не образуют самостоятельную категорию земель со своим правовым режимом.

Нельзя согласиться с высказанным в научной литературе мнением о том, что «земли железнодорожного транспорта могут быть отнесены одновременно к нескольким категориям, например, к землям водного фонда и землям железнодорожного транспорта или землям сельскохозяйственного назначения и землям железнодорожного транспорта, предоставленные сельскохозяйственным предприятиям железнодорожного транспорта».

Данное суждение фактически отрицает деление земельного фонда на самостоятельные категории с дифференцированным правовым режимом и делает не нужной сложную процедуру перевода земель и земельных участков из одной категории в другую. Принадлежность же земельного участка только к одной категории земель прямо следует из п.2 ст.7 ЗК РФ,

согласно которой «правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования...». Если согласиться с приведенной выше позицией авторов и допустить, что земельный участок может находиться в нескольких категориях земель сразу, то тогда он должен использоваться в соответствии с несколькими видами целевого назначения, что невозможно.

Категория земель специального назначения включает в себя ряд субкатегорий земель с дифференцированным правовым режимом, что обусловлено характером специальных задач, для решения которых данные земли используются или предназначены для использования в будущем. Выделяют земли промышленности; земли энергетики; земли транспорта; земли связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; земли иного специального назначения. В качестве последних могут выступать, например, участки захоронения ядерных и других отходов, а также земли, занимаемые кладбищами.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются ст.ст. 88 - 93 ЗК РФ и учитываются при проведении зонирования территорий.

Можно выделить ряд особенностей (признаков) данной категории земель, обусловивших ее самостоятельность в земельном фонде России.

1) основным целевым назначением данной категории земель является то, что эти земли служат пространственным базисом для размещения объектов и сооружений разного хозяйственного назначения. Поэтому законодательством выделяются особые требования к данным землям как относительно их размера, так и в части особенностей их качественного состояния и хозяйственного использования. Можно сказать, что это единственная категория земель, которая пространственно построена по «ленточно-островному» принципу. В состав данной категории земель входят как земли под объектами инфраструктуры (дороги, линии связи и т.д.), так и земельные участки под промышленными энергетическими и иными объектами. При этом, в отличие от других категорий земель, по землям рассматриваемой категории не принято не одного специального закона, который бы непосредственно определял ее правовой режим (в отличие, например, от земель водного или лесного фонда, по которым приняты ВК РФ и ЛК РФ). Поэтому правовой режим данной категории определяется в основном подзаконными актами.

Единое целевое назначение данной категории земель *уточняется* применительно к каждой субкатегории, так что разница между ними может быть весьма ощутима. Например, мы обнаружим много сходных положений в правовом режиме земель транспорта и связи, однако

сравнение правового режима земель промышленности и обороны может привести к выводу, что отличий между ними куда больше, чем сходства.

2) В отличие от других категорий земель, использование земель специального назначения связано с вредным характером производственной деятельности расположенных на них объектов, что в ряде случаев требует принятия специальных защитных мер (создание охранных, санитарно-защитных и иных зон, санитарных разрывов). Санитарно-защитные зоны призваны создать барьер между жилой застройкой и хозяйственными объектами, являющимися источниками негативных воздействий на окружающую среду.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у их правообладателей не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон. Необходимость установления санитарно-защитных зон вытекает из п.3 ст.42, п.3 ст.44, п.2 ст.52 и ряда иных норм Закона об охране окружающей среды. Порядок их создания будет определяться техническими регламентами, а до их принятия - санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиНами).

В ГрадК РФ данные зоны определены как *зоны с особыми условиями использования территорий*. Границы данных зон отображаются на картах (схемах), содержащихся в схемах территориального планирования РФ (ч.6 ст.10 ГрадК РФ), а также на картах (схемах) ограничений, утверждаемых в составе документов территориального планирования субъектов РФ и документов территориального планирования муниципальных образований, причем как в части существующего их состояния, так и планируемого в будущем

Границы зон с особыми условиями использования территории в обязательном порядке отображаются на карте градостроительного зонирования, которая является составной частью правил землепользования и застройки (ч.5 ст.30 ГрадК РФ), причем границы *зон с особыми условиями использования территорий* могут не совпадать с границами территориальных зон. В отличие от иных территорий и расположенных на них земельных участков, для которых градостроительный регламент устанавливается или не устанавливается по общей процедуре, для рассматриваемых зон действует особый порядок установления градостроительных регламентов (ч.5 ст.36 ГрадК РФ).

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий включается и в состав материалов по обоснованию *проекта планировки территории* в графической форме (ч.4 ст.42 ГрадК РФ), а также границы

данных зон отображаются на чертежах межевания территории (ч.5 ст.43 ГрадК РФ).

В соответствии с подп.2 п.1 ст.9 ЗК РФ, к полномочиям РФ в области земельных отношений относится установление ограничений прав собственников и иных правообладателей земельных участков. Разновидностью таких ограничений является установление зон с различными условиями использования земли (ст.56 ЗК РФ). Между тем, как следует из п.5 ст.87 ЗК РФ, установление зон с особыми условиями использования земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения осуществляется Правительством РФ только в отношении земель указанной категории, находящихся в *федеральной собственности*. В отношении земель этой категории, находящихся в собственности субъектов РФ и муниципальной собственности, такие полномочия осуществляют соответственно органы исполнительной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления. Налицо внутренняя несогласованность норм ЗК РФ.

3) многие расположенные на землях данной категории объекты сами нуждаются в защите от воздействия окружающей среды (оползней, снежных заносов и т.д.), в связи с чем создаются специальные охранные зоны, размеры и характер использования которых определяются особенностями охраняемых объектов. Земельные участки, попавшие в пределы охранных зон, у их правообладателей, как правило, не изымаются, но на них вводится режим ограничения или полного запрещения отдельных видов деятельности.

4) четвертая особенность данной категории земель заключается в том, что входящие в ее состав земельные участки (за некоторым исключением) изъяты или ограничены в обороте и не могут предоставляться в частную собственность, а некоторые также и в муниципальную.

Как следует из п.4 ст.87 ЗК РФ, земли специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы России, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со ст. 71 Конституции России, являются федеральной собственностью. При этом в силу ст.24 ЗК РФ, из состава некоторых субкатегорий земель специального назначения земельные участки могут предоставляться гражданам – работникам этих организаций в безвозмездное срочное пользование (служебные земельные наделы).

Указанные особенности обусловили установление ст.9 Закона о переводе земель из одной категории в другую двух специальных требований. Во-первых, перевод земель специального назначения или земельных участков в составе таких земель, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу (в том числе подземными), в другую категорию допускается при наличии утвержденного проекта рекультивации земель. Во-вторых, перевод земель специального назначения или земельных участков в составе таких земель, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность, в другую категорию допускается только после восстановления нарушенных земель в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель, кроме случаев, если такой перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государственной власти или местного самоуправления.

2.

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ (п.1 ст.88 ЗК РФ).

В составе земель промышленности различают две разновидности земель с дифференцированным правовым режимом: а) земельные участки, которые используются или предназначены для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности; б) для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности.

В составе обеих разновидностей при необходимости устанавливаются санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования. На данных землях располагаются предприятия металлургической, химической, нефтеперерабатывающей, горнодобывающей промышленности, а, соответственно, заводы, шахты, рудники, прииски и т.д. Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. Например, нормы отвода земель для нефтяных и газовых скважин утверждены Госстроем СССР 25 марта 1974 г.

Для разработки полезных ископаемых в соответствии с лицензией

участок недр предоставляется пользователю в виде горного отвода - геометризованного блока недр. При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения полезных ископаемых, положение участка строительства и эксплуатации подземных сооружений, границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны охраны от вредного влияния горных разработок, зоны сдвижения горных пород и другие факторы, влияющие на состояние недр и земной поверхности в связи с процессом геологического изучения и использования недр.

Предоставление лицензий на пользование недрами осуществляется при наличии предварительного согласия органа управления земельными ресурсами либо собственника земли на отвод соответствующего земельного участка для целей недропользования. Отвод земельного участка в окончательных границах и оформление земельных прав пользователя недр осуществляются после утверждения проекта работ по недропользованию.

Действующее законодательство предусматривает ряд экологических требований к функционированию хозяйственных и иных объектов, расположенных на землях промышленности, которые можно обозначить как общие и специальные. В качестве *общих требований* можно выделить установление санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных факторов. Санитарная классификация предприятий, производств и объектов устанавливает такие размеры СЗЗ: предприятия первого класса - 1000 м; второго класса - 500 м; третьего класса - 300 м; четвертого класса - 100 м; пятого класса - 50 м.

Специальные требования распространяются лишь на отдельные категории промышленных предприятий, конкретизируя в сторону ужесточения экологические требования для них. Так, при эксплуатации опасных производственных объектов дополнительно действуют правила и требования, установленные Законом о промышленной безопасности. Такими *опасными производственными объектами* являются предприятия или их цехи, участки, площадки, а также иные производственные объекты, указанные в Приложении № 1 к названному закону, например, объекты, на которых производятся, используются, перерабатываются взрывчатые, токсичные, высокотоксичные вещества, характеристики которых приведены в данном Приложении.

Примечательно, что п.4 ст. 88 ЗК РФ устанавливаются особенности землепользования организаций горнодобывающей и нефтегазовой промышленности, которым земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со ст. 79 ЗК РФ после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

Однако использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных законами субъектов РФ в специальный перечень, *для других целей не допускается* (п.4 ст. 79 ЗК РФ). В данном случае мы видим непоследовательность законодателя, делающего исключение из принципа приоритетности охраны особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для субъектов горнодобывающей и нефтегазовой промышленности (т.е. не всегда для государственных, а в том числе и частных нужд) в ущерб интересам охраны окружающей среды в целом и охраны сельскохозяйственных земель в частности. Саму же данную коллизию следует, по всей видимости, толковать таким образом, что указанным организациям могут предоставляться особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, *не попавшие в список*, утвержденный субъектом Российской Федерации.

3.

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

В соответствии с п. «и» ст. 71 Конституции России, федеральные энергетические системы, ядерная энергетика, расщепляющиеся материалы относятся к предметам исключительного ведения Российской Федерации. Следовательно, только федеральные органы государственной власти могут обладать полномочиями в данной сфере, что, впрочем, не исключает возможности передачи отдельных полномочий в сфере энергетики от федерации субъекту РФ и наоборот. При этом речь идет именно о передаче полномочий федерации (полностью или частично, на определенный срок и т.д.), а не об изъятии данных полномочий из федерального ведения. Эти обстоятельства обуславливают нахождение

энергетических объектов в федеральной собственности и их изъятие (ограничение) из гражданского оборота (ст.27 ЗК РФ).

В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки 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; размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

Вопросы размещения и эксплуатации объектов энергетики следует рассматривать в контексте экологического законодательства. Так, для защиты населения от экологических последствий работы энергетических объектов, санитарные правила предусматривают установление санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ), например, вокруг ТЭС, размер которых в каждом конкретном случае зависит от мощности (а, следовательно, и уровня экологической опасности) такой ТЭС. Так, тепловые электростанции эквивалентной электрической мощностью 600 мВт и выше, использующие в качестве топлива уголь и мазут, относятся к предприятиям первого класса и должны иметь СЗЗ не менее 1000 м, работающие на газовом и газо-мазутном топливе, относятся к предприятиям второго класса и должны иметь СЗЗ не менее 500 м. и т.д.

Одной из особенностей размещения ГЭС является требование ст.40 Закона об охране окружающей среды о необходимости учитывать при их размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации реальные потребности в электрической энергии соответствующих регионов, а также особенности рельефов местностей. Смысл последнего требования следует понимать как запрет дальнейшего строительства ГЭС на реках равнинной части территории России, поскольку такие стройки влекут за собой повышенные экологические последствия. Более обоснованным будет постройка ГЭС в горной местности, поскольку данное строительство не приведет к затоплению огромных территорий.

Согласно ст.31 закона РФ от 21 ноября 1995 г. № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» (ред. от 22 августа 2004 г.), в целях защиты населения в районе размещения ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения устанавливаются особые территории - СЗЗ и зона наблюдения. В СЗЗ запрещается размещение жилых и общественных зданий, детских учреждений, а также не относящихся к функционированию ядерной установки, радиационного

источника или пункта хранения лечебно-оздоровительных учреждений, объектов общественного питания, промышленных объектов, подсобных и других сооружений и объектов, не предусмотренных утвержденным проектом СЗЗ. В зоне наблюдения органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора могут вводиться ограничения на хозяйственную деятельность в соответствии с федеральным законодательством.

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утверждены постановлением Правительства РФ от 11 августа 2003 г.

Обеспечение сохранности электрических сетей напряжением до 1000 В определены Правилами охраны электрических сетей напряжением до 1000 В (утв. постановлением СМ СССР от 11 сентября 1972 г.), предусматривающими, что в пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 В без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается: осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы; устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные и землечерпальные работы, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами, выделять рыбопромысловые участки, вести добычу рыбы, а также водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта с помощью бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Земельная площадь охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 В не подлежит изъятию у землепользователей, но используется ими с обязательным соблюдением требований настоящих Правил. Почти аналогичный режим имеют охранные зоны, которые устанавливаются для охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В. Режим этих зон урегулирован в Правилах охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г.

4.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В рамках данной субкатегории земель специального назначения выделяют особенности правового режима земель железнодорожного транспорта; автомобильного транспорта; водного транспорта; трубопроводного транспорта; воздушного транспорта.

Земли железнодорожного транспорта - земли транспорта, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций железнодорожного транспорта и (или) эксплуатации зданий, строений, сооружений и других объектов железнодорожного транспорта, в том числе земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог и в охранных зонах (ст.2 Федерального закона от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ (с изм. от 7 июля 2003 г.) «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»).

Данные земли включают в себя земельные участки для размещения железнодорожных путей; земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции зданий, строений, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; полосы отвода и охранные зоны железных дорог.

Как отмечалось в одном из обобщений судебной практики, до завершения инвентаризации земель железнодорожного транспорта и получения государственного акта на постоянное пользование земельных участков, находящихся в пользовании железных дорог, они считаются закрепленными за ними в пределах *фактически сложившихся границ*.

По делу № Ф08-3620/01 предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к главе администрации города о признании недействительными пунктов постановления, предусматривавших изъятие соответствующих лицензий и паспортов объектов, расположенных на привокзальной площади, и предписывающих владельцам павильонов освободить привокзальную площадь. Арбитражный суд в иске отказал в полном объеме.

Кассационная инстанция решение и постановление апелляционной инстанции отменила в части отказа в признании недействительным пункта постановления, предписывающего истцу освободить занимаемый им в соответствии с договором аренды земельный участок на привокзальной площади, и удовлетворила иски в этой части. В соответствии со ст. 5 Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте» земли железнодорожного транспорта относятся к землям федерального значения, порядок использования этих земель определяется федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта с учетом требований земельного законодательства РФ. Порядок использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог утвержден приказом МПС России от 15.05.99 № 26-Ц.

Поскольку спорный участок находился в постоянном (бессрочном) пользовании железной дороги, администрация города не вправе принимать постановления в отношении земельных участков привокзальной площади, расположенной в полосе отвода железной дороги, поскольку распоряжение федеральными землями и осуществление контроля за их использованием принадлежит железной дороге. Аналогичный вывод сделан в постановлении ФАС Волго-Вятского округа по делу № А31-1480/143.

В научной литературе выделяют следующие *особенности использования* земель железнодорожного транспорта: 1) земли федерального железнодорожного транспорта служат пространственным базисом для размещения объектов и сооружений, имеющих специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта; 2) правовой режим данных земель может распространяться не только на земельные участки, предоставляемые организациям железнодорожного транспорта, но и на соседние, смежные участки; 3) в целях создания условий для строительства и реконструкции объектов железнодорожного транспорта осуществляется резервирование земель; 4) земли железнодорожного транспорта ограничены в обороте; 5) определенная специфика правового режима использования земель устанавливается в зависимости от хозяйственного назначения этих земель, т.е. земель полосы отвода железных дорог; охранных зон; земель, занятых защитными лесными насаждениями; служебных земельных наделов.

Земли железнодорожного транспорта классифицируются по следующим основаниям: «а) по собственности; б) в зависимости от хозяйственного назначения земель, предоставляемых железнодорожному транспорту; в) в зависимости от категорий земель, из которых

предоставляются земельные участки организациям железнодорожного транспорта».

По вопросу собственности следует отметить, что в процессе приватизации имущества федерального железнодорожного транспорта создано ОАО «Российские железные дороги», учредителем которого является Российская Федерация. Земельные участки, за исключением земельных участков, предоставленных для размещения объектов федерального железнодорожного транспорта, ограничиваемых в обороте, а также земельных участков, на которых размещены железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы, вносятся в уставный капитал данного ОАО и переходят, таким образом, в частную собственность.

Полоса отвода железных дорог - земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Ширину земельных участков полосы отвода определяют следующие условия и факторы: конфигурация земляного полотна; размеры искусственных сооружений; рельеф местности; особые природные условия (участки пути, расположенные на болотах, с подтоплением от временных водотоков и водохранилищ, на оползнях и т.д.), необходимость создания защиты путей от снежных или песчаных заносов; залесенность местности, зона риска (дальность «отлета» с насыпи подвижного состава и груза при аварии).

Для обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов федерального железнодорожного транспорта, их владельцы *обязаны*: соблюдать установленный порядок использования полосы отвода; содержать земельные участки в пределах полосы отвода способами, которые не должны наносить ущерб земле как природному объекту; не допускать загрязнения окружающей среды производственными стоками и другими отходами; принимать меры по защите земли от эрозии, осуществлять агро-лесо-мелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений и т.д.

В полосе отвода в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям не допускается разрастание сорной травянистой и древесно-

кустарниковой растительности. В полосе отвода в местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов. Выполнение работ по удалению сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог.

В пределах полосы отвода *разрешается* на условиях договора размещать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах федерального железнодорожного транспорта наружную рекламу юридических и физических лиц, которая не должна служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта.

Охранные зоны - земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, земельные участки с подвижной почвой, прилегающие к земельным участкам, предназначенным для размещения объектов железнодорожного транспорта и обеспечения защиты железнодорожного пути от снежных и песчаных заносов и других негативных воздействий.

В пределах охранных зон запрещается: строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка леса и кустарника, удаление дернового покрова, вспашка целины, закладка огородов, выпас скота, земляные работы, которые могут ухудшить устойчивость склонов, и выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях железнодорожного транспорта, предназначена для защиты железнодорожных магистралей от неблагоприятных природных явлений, предотвращения загрязнения окружающей среды, снижения шумового воздействия железнодорожного транспорта (ст.135 ЛК РФ).

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных

целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами (п.2 ст. 90 ЗК РФ).

Относительно оборота земель железнодорожного транспорта примечательно следующее дело. Государственное унитарное предприятие «Санкт-Петербургское отделение Октябрьской железной дороги Министерства путей сообщения Российской Федерации» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к территориальному управлению Выборгского района города Санкт-Петербурга, Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и ООО «Ямса» о признании недействительными распоряжения территориального управления о передаче в аренду земельных участков и договора аренды земельных участков, заключенного между КУГИ и ООО «Ямса».

При рассмотрении спора было установлено, что спорные земельные участки находятся в полосе отвода Октябрьской (ранее Николаевской) железной дороги. Это обстоятельство никем не оспаривалось, в том числе и после выдачи Санкт-Петербургскому отделению Октябрьской железной дороги временного свидетельства о фактическом землепользовании, на основании которого оно производило платежи за землю. КУГИ и территориальным управлением не представлены доказательства выделения указанных земель иному пользователю и наличия спора между ним и Санкт-Петербургским отделением Октябрьской железной дороги.

В соответствии со ст. 5 Закона РФ «О федеральном железнодорожном транспорте» земли полосы отвода железных дорог относятся к землям железнодорожного транспорта, которые являются землями федерального значения, предоставляемыми безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач. При таких обстоятельствах суд первой инстанции правомерно признал недействительными распоряжение территориального управления Выборгского административного района «О передаче в аренду земельных участков» и договор аренды земельных участков, заключенный между КУГИ и ООО «Ямса».

Земли автомобильного транспорта – это земельные участки из состава субкатегории земель транспорта, которые используются либо предназначены для эксплуатации объектов автомобильного транспорта. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства могут предоставляться земельные участки для: а) размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений; б) размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства,

необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств; в) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и наружной рекламы. На полосах отвода автомобильных дорог, за исключением предусмотренных законодательством случаев, запрещаются: строительство жилых и общественных зданий, складов; проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений; распашка земельных участков, покос травы, порубка и повреждение многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта; установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Для создания нормальных условий эксплуатации федеральных автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются *придорожные полосы* в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода федеральных автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос, установку рекламных щитов и плакатов, не имеющих отношения к безопасности движения. Правообладатели земельных участков, находящихся в пределах таких придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земельных участков.

Согласно Указа Президента РФ от 27 июня 1998 г. № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования», федеральная автомобильная дорога общего пользования имеет с каждой стороны придорожные полосы шириной не менее 50 метров считая от границы полосы отвода. В придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, а также зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств (объектов дорожного сервиса).

Решения о предоставлении земельных участков для размещения объектов дорожного сервиса в придорожных полосах федеральных

автомобильных дорог общего пользования или объектов, находящихся вне этих полос, но требующих для эксплуатации специального доступа к ним (подъездов, съездов, примыканий, площадок для стоянки автомобилей), принимаются уполномоченными на то органами в установленном порядке по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, в функции которых входит управление федеральными автомобильными дорогами общего пользования, а также контроль и надзор за безопасностью дорожного движения.

Для автомагистралей (равно как линий железнодорожного транспорта и метрополитена) устанавливаются *санитарные разрывы*. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.)

Земли воздушного транспорта – это земельные участки в составе субкатегории земель транспорта, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта. В составе земель воздушного транспорта различают земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

В целях обеспечения бесперебойной работы объектов воздушного транспорта, ст.ст. 46-47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 21 марта 2005 г.) установлены следующие ограничения. Во-первых, проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

Во-вторых, размещение в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных

судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации.

Земли водного транспорта - это земельные участки в составе субкатегории земель транспорта, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского и внутреннего водного транспорта. Эти земельные участки могут предоставляться для размещения искусственно созданных внутренних водных путей; размещения морских и речных портов, причалов, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта; выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий поселений. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ (ред. от 29 июня 2004 г.). Согласно ст.10 данного кодекса, в пределах внутренних водных путей, расположенных за пределами территорий городских поселений, организации внутреннего водного транспорта вправе использовать безвозмездно для работ, связанных с судоходством, *береговую полосу* - полосу земли шириной 20 метров от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях.

Бассейновые органы государственного управления на внутреннем водном транспорте и другие организации внутреннего водного транспорта освобождаются от платы за занимаемые ими земельные участки, в том числе за земельные участки, покрытые водой, и искусственно созданные земельные участки при строительстве гидротехнических сооружений и создании охранных зон линий связи. Право пользования береговой полосой не распространяется на особо охраняемые природные территории, территории гидротехнических сооружений, земельные участки, на которых размещены мелиоративные сооружения, полосы отвода автомобильных и железных дорог, земельные участки, укрепленные специальными сооружениями, и на другие земли, предусмотренные земельным и иным федеральным законодательством.

Особые условия пользования береговой полосой установлены Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2003 г. № 71 «Об

утверждении Положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации». Согласно п.6 постановления, юридическим или физическим лицам участок береговой полосы может быть предоставлен во временное пользование в целях проведения связанных с обеспечением транспортного процесса следующих работ: устройство временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров; сооружение временных строений и проведение других необходимых работ в случае непредвиденных зимовок судов или транспортных происшествий с судами, а также в сельскохозяйственных и иных целях.

Юридическое или физическое лицо, которому предоставлен во временное пользование участок береговой полосы, обязано им пользоваться в соответствии с целями и условиями его предоставления, указанными в разрешении, не допуская нанесения вреда объектам внутреннего водного транспорта и водным объектам, влияющим на обеспечение безопасности судоходства, а также очистить участок береговой полосы после выполнения соответствующих работ и обустроить его.

Рассматривая данные особые условия и не возражая по поводу их содержания, следует все же заметить, что на момент принятия данного постановления Правительства РФ (2003 г.) не существовало такого вида прав на землю, как «временное пользование». ЗК РФ выделяет «постоянное (бессрочное) пользование» и «безвозмездное срочное пользование» земельным участком, а иных вариантов «пользования» не предусматривает.

Земли трубопроводного транспорта - это земельные участки в составе субкатегории земель транспорта, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для: размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта; установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Охранная зона объектов системы газоснабжения - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке,

определенном Правительством РФ, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

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

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», устанавливаются следующие охранные зоны: вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода; вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны; вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода и т.д.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; разводить огонь и размещать источники огня; рыть погреба,

копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра и т.д.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок создаются *санитарные разрывы* (санитарные полосы отчуждения). Минимальные расстояния учитывают степень взрыво- и пожароопасности при авариях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов.

5.

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

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая: 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения; 2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; 3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи; 4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны; 5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Правовое положение земель радиовещания, телевидения и информатики не конкретизировано российским законодательством, в отличие от земель связи. Согласно ст. 10 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» (ред. от 9 мая 2005 г.), *к землям связи* относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи,

основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

В составе объектов связи особое место занимают *объекты почтовой связи*. Как следует из ст.31 Федерального закона от 17 июля 1999 г. № 176-ФЗ «О почтовой связи» (ред. от 29 декабря 2004 г.), при планировании развития городов и сельских поселений, проектировании, строительстве и реконструкции кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры, а также жилых домов органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами должны предусматривать проектирование и строительство зданий, а также помещений для размещения объектов почтовой связи.

Предоставление земельных участков для размещения объектов федеральной почтовой связи осуществляется по ходатайству федерального органа исполнительной власти, осуществляющего управление почтовой связью, или другого органа, выступающего по его поручению в качестве заказчика соответствующих работ, на основании проектной документации, утвержденной в установленном порядке. Земельные участки под строительство зданий и сооружений для прижелезнодорожных почтамтов, отделений перевозки почты при авто-, железнодорожных станциях, аэропортах, морских и речных портах, пристанях должны *отводиться в непосредственной близости* от зданий вокзалов, а под строительство городских почтамтов и узлов почтовой связи - в центральной части города, с обеспечением условий для обмена почтовых отправок, доставляемых автомобилями, почтовыми вагонами, воздушными, морскими судами и судами внутреннего плавания.

Для защиты объектов связи вокруг них могут создаваться охранные зоны. Правовое положение земельных участков, попавших в такие зоны, определяется Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации». Например, согласно п.18 данных Правил, на производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиосвязи (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу

земельном участке, им должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиофикации.

6.

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

Под космической деятельностью понимается любая деятельность, связанная с непосредственным проведением работ по исследованию и использованию космического пространства, включая Луну и другие небесные тела. Космическая деятельность включает в себя создание (в том числе разработку, изготовление и испытания), использование (эксплуатацию) космической техники, космических материалов и космических технологий и оказание иных связанных с космической деятельностью услуг, а также международное сотрудничество РФ в области исследования и использования космического пространства. Космическая деятельность находится в федеральном ведении.

Согласно ст.18 Федерального закона от 20 августа 1993 г. № 5663-1 «О космической деятельности» (ред. от 22 августа 2004 г.), *космическая инфраструктура* Российской Федерации включает в себя: космодромы; стартовые комплексы и пусковые установки; командно-измерительные комплексы; центры и пункты управления полетами космических объектов; пункты приема, хранения и обработки информации; базы хранения космической техники; районы падения отделяющихся частей космических объектов; полигоны посадки космических объектов и взлетно-посадочные полосы; объекты экспериментальной базы для отработки космической техники; центры и оборудование для подготовки космонавтов; другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов, объекты экспериментальной базы для

отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у их правообладателей не изымаются, а порядок возмещения ущерба этим лицам определяется постановлением Правительства РФ от 31 мая 1995 г. № 536 «О порядке и условиях эпизодического использования районов падения отделяющихся частей ракет» (ред. от 2 июля 2003 г.), которым предписано Министерству обороны РФ возмещать правообладателям земельных участков прямой материальный и экологический ущерб, возникающий в результате падения отделяющихся частей ракет, по представлению заключений совместных комиссий Министерства обороны РФ, МЧС РФ, федерального органа по охране окружающей среды и органов исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

7.

Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, 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 РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ и федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов (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 (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов); создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у их правообладателей не изымаются. Использование этих земель осуществляется применительно к порядку,

установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

Государственная граница Российской Федерации – это линия и проходящая по этой линии вертикальная поверхность, определяющие пределы государственной территории (суши, вод, недр и воздушного пространства) Российской Федерации, то есть пространственный предел действия государственного суверенитета Российской Федерации (ст.1 Закона РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 (ред. от 7 марта 2005 г.) «О Государственной границе Российской Федерации»).

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ в порядке, установленном федеральным законодательством, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются федеральным законодательством.

Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

Согласно п.п.10-11 ст.1 Федерального закона от 31 мая 1996 г. № 61-ФЗ «Об обороне» (ред. от 4 апреля 2005 г.), земли, леса, воды и другие природные ресурсы, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности. Земли, леса, воды и другие природные ресурсы, находящиеся в собственности субъектов РФ, органов местного самоуправления, в частной собственности, могут быть изъяты для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов только в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно ст.132 ЛК РФ, леса, расположенные на землях обороны, предназначены для обеспечения нужд обороны и закрепляются за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны. Он осуществляет ведение лесного хозяйства, а также обеспечивает

рациональное использование, охрану, защиту и воспроизводство лесов, расположенных на землях обороны.

Исполнительные органы государственной власти, указанные ст. 29 ЗК РФ, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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, лесохозяйственного и иного использования.

В целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться *запретные зоны*.

Как следует из п.3 Постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. № 135 «Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов» (с изм. от 8 августа 2003 г.), *запретная зона* включает территорию, непосредственно примыкающую к территории военного склада. Ширина запретной зоны от внешнего ограждения территории военного склада устанавливается: для военных складов ракет, боеприпасов, взрывчатых и химических веществ, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей - до 400 метров; для военных складов вооружения и военного имущества - до 100 метров.

Обязательным требованием при установлении запретной зоны является обустройство 50-метровой противопожарной полосы, непосредственно примыкающей к внешнему ограждению территории военного склада, в пределах которой осуществляются вырубка деревьев и кустарника и вспашка по всей ширине. На территории запретной зоны запрещается проживание граждан, нахождение граждан без специального разрешения, строительство объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, устройство туристических лагерей и зон отдыха, оборудование стоянок автотранспорта, разведение открытого огня (костров), стрельба из огнестрельного оружия и проведение иных работ, за исключением противопожарных и других мероприятий по обеспечению безопасности военного склада.

Федеральным законом от 2 мая 1997 г. № 76-ФЗ «Об уничтожении химического оружия» (ред. от 9 мая 2005 г.) регламентируется

установление *зоны защитных мероприятий* вокруг объектов по хранению или уничтожению химического оружия, в пределах которых осуществляется специальный комплекс мероприятий, направленных на обеспечение коллективной и индивидуальной защиты граждан, защиты окружающей среды от возможного воздействия токсичных химикатов вследствие возникновения чрезвычайных ситуаций; площадь указанной зоны зависит от расчетного или нормируемого безопасного уровня загрязнения окружающей среды и утверждается Правительством Российской Федерации.

Список рекомендуемой литературы:

№ п/п	автор	Название основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	Выходные данные по стандарту	Количество экземпляров в библиотеке ДГУНХ
I. Основная учебная литература				
1.	Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова:	Земельное право России : учебник для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова ; под редакцией А. П. Анисимова. — 6-е изд., перераб. и доп. (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-08534-1.	М.: Юрайт, 2019. - 371 с.	www.biblio-online.ru/book/zemelnoe-pravo-rossii-431158
2.	Боголюбов С. А.:	Земельное право: учебник для академического бакалавриата / С. А. Боголюбов. — 8-е изд., перераб. и доп.— (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05031-8.	М.: Юрайт, 2019. - 255 с.	www.biblio-online.ru/book/zemelnoe-pravo-431090
3.	Субочева В.А.	Земельное право современной России: учебное пособие	Тамбов : Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2017. 98 с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=499189
4.	Магомедова М.М. Дибирова А.И.	Учебное пособие (курс лекций) по дисциплине «Земельное право» для направления «Юриспруденция», профилей «Гражданское право», «Уголовное право».	Махачкала: ДГУНХ, 2017. - 150 с.	http://www.dgunh.ru/content/glavnay/ucheb_deyatel/uposob/up-gp-fgos-13.pdf
5.	Соболь И.А., Волкова Н.А., Ахмедов Р.М	Земельное право: учебник: 8-е изд., перераб. и доп.	Издательство: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016. 383 с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447159
6.	Потапова	Земельное право. Конспект лекций	Издатель: Проспект. 2015. 91 с.	A.A.http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276986&sr=1

II. Дополнительная литература				
А) Дополнительная учебная литература				
	Ерофеев Б.В.	Земельное право : учебник для среднего профессионального образования / Б. В. Ерофеев ; под научной редакцией Л. Б. Братковской. 15-е изд., перераб. и доп. (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-12894-9.	Москва: Издательство Юрайт, 2020. 537 с.	www.biblio-online.ru/book/zemelnoe-pravo-448519
	Позднякова Е.А.	Земельное право. Практикум : учебное пособие для среднего профессионального образования / Е. А. Позднякова ; под общей редакцией С. А. Боголюбова. (Профессиональное образование). ISBN 978-5-534-08247-0	Москва: Издательство Юрайт, 2019. 129 с.	www.biblio-online.ru/book/zemelnoe-pravo-praktikum-433312
10	Лисина, Н.Л	Правовое регулирование градостроительной деятельности в России: учебное пособие: – 2-е изд., перераб. и доп. –	Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2018. – 257 с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495217
4.	Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др./ под ред. И.В. Косоруковой.	Оценка стоимости имущества: учебник, 2-е изд., перераб. и доп.	Москва: Университет «Синергия», 2017. – 760 с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815
5.	Данилова Н. В.	Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие	М., Директ-Медиа, 2017. 111 с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=457609
6.	Садовская О.В., Вильгоненко И.М., Федорченко Е.Н., Анучкина А.Д., Баласанян А.Р., Титенко Ю.А., Белокопытова Н.Ю., Слепенюк Ю.Н.	Правовой режим курортов: практикум	Ставрополь. Издательство: СКФУ, 2015. 153 с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=458228&sr=1
Б) Официальные издания сборники законодательных актов, нормативно-правовых документов и кодексов РФ (отдельно изданные, продолжающиеся и периодические)				
1	Федеральные законодательные акты: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ// http://www.pravo.gov.ru , 01.08.2014			
2	-Кодексы «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017)// http://www.pravo.gov .			

	<p>«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ(ред. от 05.12.2017) //http://www.pravo.gov.ru - 05.12.2017</p> <p>«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ(ред. от 05.12.2017) //http://www.pravo.gov.ru - 05.12.2017</p>
3	<p>-Федеральные законы:</p> <p>Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ(ред. от 23.06.2014)»О крестьянском (фермерском) хозяйстве»</p> <p>Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О личном подсобном хозяйстве»// http://www.pravo.gov.ru - 02.05.2016.</p> <p>Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О государственной регистрации недвижимости»// http://www.pravo.gov.ru - 25.11.2017.</p>
4	<p>-Указы Президента:</p> <p>Указ Президента РФ от 18 октября 2002 г. N 1205 «О высвобождении и реализации движимого имущества, находящегося в оперативном управлении некоторых органов, учреждений и предприятий» (с изменениями и дополнениями 31 августа 2005 г., 16 марта, 27 июля 2007 г., 10 марта 2009 г., 7 декабря 2016 г.) // http://base.garant.ru/185149/#ixzz53Ejбуу3С</p>
5	<p>Постановления Правительства Российской Федерации:</p> <p>Постановление Правительства РФ от 27.05.2002 N 350»Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом»//»Собрание законодательства РФ», 03.06.2002, N 22, ст. 2096</p>
6	<p>Региональные законодательные акты:</p> <p>Конституция Республики Дагестан от 10 июля 2003 года (в редакции законов республики дагестан от 12.10.2005 n 31, от 04.04.2006 n 21, от 08.12.2006 n 63, от 07.10.2008 n 45, от 03.02.2009 n 4, от 05.04.2010 n 19, от 03.11.2010 n 59, от 14.06.2012 n 33, от 29.04.2013 n 22, указа президента рд от 13.12.2013 n 333, законов республики дагестан от 17.02.2014 n 7, от 26.09.2014 n 69, от 12.02.2015 n 16, от 10.04.2015 n 36, от 04.12.2015 n 109, от 05.05.2017 n 30)</p>
7	<p>Закон Республики Дагестан от 29.12.2003 N 45»О земле»(принят Народным Собранием РД 25.12.2003)// «Собрание законодательства Республики Дагестан», 31.12.2003, N 12, ст. 924</p>
8	<p>Закон Республики Дагестан от 14 февраля 2014 года №3 «О порядке определения цены и порядке оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Дагестан или государственная собственность на которые не разграничена, при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках»(принят Народным Собранием РД 30.01.2014)// Российская газета, 15 февраля 2014г.</p>
9	<p>Закон Республики Дагестан от 16.12.2010 N 72 «О горных территориях Республики Дагестан» (принят Народным Собранием РД 09.12.2010) // Собрание законодательства Республики Дагестан, 31.12.2010, №24, ст. 1205 4.</p>
10	<p>Закон Республики Дагестан от 29.11.2007 N 58 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан»(принят Народным Собранием РД 21.11.2007) // «Дагестанская правда», NN 336 - 339, 04.12.2007. 174</p>
11	<p>Закон Республики Дагестан от 09.10.1996 N 18»О статусе земель отгонного животноводства в Республике Дагестан»(принят Народным Собранием РД 26.09.1996)// «Собрание законодательства Республики Дагестан», 31.10.1996, N 10, ст. 609</p>
10	<p>Закон Республики Дагестан от 29.12.2003 N 46 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан»(принят Народным Собранием РД 25.12.2003)// «Собрание законодательства Республики Дагестан», 31.12.2003, N 12, ст. 925</p>
13	<p>Закон Республики Дагестан «Об охране зеленых насаждений» (принят Народным</p>

	Собранием РД 27.05.2010) // Собрание законодательства Республики Дагестан, 15.06.2010, N 11, ст. 519.			
14	Закон Республики Дагестан от 26.12.2008 N 65 «О порядке и условиях предоставления информации о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства» (принят Народным Собранием РД 17.12.2008) // Собрание законодательства Республики Дагестан, 31.12.2008, N 24, ст. 1028			
15	Закон Республики Дагестан от «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан» (принят Народным Собранием РД 21.11.2007) // «Дагестанская правда», NN 336 - 339, 04.12.2007			
16	Закон Республики Дагестан от 04.03.2005 N 11 «О личном подсобном хозяйстве в Республике Дагестан» (принят Народным Собранием РД 24.02.2005)			
В) Периодические издания				
Периодические массовые центральные и местные общественно-политические издания				
1	Республиканская общественно-политическая газета «Дагестанская правда»			
Специализированные периодические издания				
1	Научно-практический журнал «Современное право»			
2	Федеральный научно-практический и информационно-аналитический журнал «Юридический мир»			
3	Научно-практический журнал «Российская юстиция»			
4	Журнал «Право и политика»			
5	Вестник Конституционного Суда Российской Федерации			
6	Журнал «Актуальные проблемы права»			
Г) Справочно-библиографические издания				
1	Сырых В.М.	Правовая наука и юридическая идеология России. Энциклопедический словарь биографий	М.: РАП, Издательская группа «Юрист», 2009. - 920с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142778 .
2	Малько А.В.	Юридическая техника: словарь-справочник	М.: «Директ-Медиа», 2014. - 316с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=236492
	Малько А.В.	Краткий юридический словарь	М.: «Директ-Медиа», 2014. - 112с.	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=214210&sr=1
Д) Научная литература				
1	Германов, А.В. А.В. Германов.	Земельный участок в системе вещных прав : монография /	Москва : Статут, 2011. – 144 с. –	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=450435
2	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы IV Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2013. 256 с.			http://dgunh.ru/content/glavnay/nauka/nauch-konfer1.pdf
3	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы II Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2014. 343 с.			http://dgunh.ru/content/glavnay/nauka.pdf
4	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы IV			http://dgunh.ru/c

	Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2016. Часть I. 256 с.	ontent/glavnay/nauka/nauch-konfer2.pdf
5	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы IV Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2016. Часть II. 296 с.	http://dgunh.ru/content/glavnay/nauka/nauch-konfer3.pdf
6	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы V Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2017. Часть I. 322 с.	http://dgunh.ru/content/glavnay/nauka/nauch-konfer5.pdf
7	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы V Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2017. Часть II. 302 с.	http://dgunh.ru/content/glavnay/nauka/nauch-konfer6.pdf
8	Законность и правопорядок в современном обществе. /Материалы VI Всероссийской научно-практической студенческо-преподавательской конференции. Махачкала. ДГУНХ: Наука плюс, 2018.	http://dgunh.ru/content/glavnay/nauka/nauch-konfer6.pdf
Е) Информационные базы данных (профильные)		
	Реферативная база данных WebofScience. База данных по научному цитированию WebofScience Института научной информации. http://isiknowledge.com/	
	Политематическая реферативная база данных SCOPUS. http://www.scopus.com/	

СОДЕРЖАНИЕ

	Введение	3
Лекция 1.	Теоретические основы земельного права. Понятие, предмет, метод, источники земельного права.....	4
Лекция 2.	Право собственности.....	10
Лекция 3.	Иные права на землю (кроме собственности).....	16
Лекция 4.	Возникновение и прекращение прав на землю.....	20
Лекция 5.	Управление в области использования и охраны земель.....	32
Лекция 6.	Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.....	45
Лекция 7.	Правовой режим земель поселений.....	58
Лекция 8.	Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.....	75
Лекция 9.	Правовой режим земель лесного и водного фонда. Правовой режим земель запаса.....	83
Лекция 10.	Государственное управление земельным фондом. Правовая охрана земель. Ответственность за земельные правонарушения.....	85
Лекция 11	Правовые формы использования земель землевладельцами, землепользователями и арендаторами.	101
Лекция 12.	Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.....	115
	Список рекомендуемой литературы.....	142