

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комин Андрей Эдуардович

Должность: ректор

Дата подписания: 28.10.2023 16:55:52

Уникальный программный ключ:

f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452ab8cac6fb1af6547b6d40cdf1bdc60ae2

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Приморская государственная сельскохозяйственная академия»

Институт землеустройства и агротехнологий

ПРАВО (ЗЕМЕЛЬНОЕ)

Методические указания по изучению дисциплины,
выполнению самостоятельных и контрольных работ
студентами очной и заочной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Уссурийск 2021

УДК 349.41

Составитель: Сидорова Г.М., доцент

Рецензент: В.В.Фалько, к.г.н., доцент кафедры Водоснабжения и водоотведения Инженерно-технологического института

Право (земельное): методические указания по изучению дисциплины, выполнению самостоятельных и контрольных работ студентами очной и заочной формы обучения направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры /сост. Г.М. Сидорова; ФГБОУ ВО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия». – Уссурийск, 2016. – 52 с.

Библиогр.: 5 назв.

Печатается по решению методического совета ФГБОУ ВО ПГСХА

ВВЕДЕНИЕ

Политические, экономические и социальные изменения, произошедшие в нашей стране в последние десятилетия, привели к серьезному переосмыслению сути и форм общественных отношений. Одни из наиболее важных изменений произошли в земельных отношениях. Государственная собственность на землю, безраздельно господствовавшая в стране в течение многих десятилетий, постепенно уступила место другим видам собственности, и в первую очередь – частной собственности.

В соответствии с требованиями нового времени были приняты и вступили в действие большое количество нормативно-правовых актов. Серьезные изменения произошли и в земельном законодательстве субъектов РФ.

Новое законодательство о земле потребовало коренного пересмотра как формы, так и содержания основных тем земельного права.

Дисциплина изучается в соответствии с программой, включающей 10 тем. Формой изучения курса для студентов являются аудиторные занятия, самостоятельная работа с литературой в соответствии с рекомендациями, изложенными в данных методических указаниях по разделам курса. Формой отчетности по изучению дисциплины является выполнение контрольной работы и зачет.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основной

1. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов.- 5-е изд.– М.: Юрайт, 2014. – 376с.
2. Ерофеев, Б.В. Земельное право России: учебник /Б.В. Ерофеев. – 13-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2014. – 667с.

Дополнительный

1. Конституция РФ
2. Земельный кодекс РФ. – М.: Проспект, КноуРус, 2011. – 96с.
3. Боголюбов С.А., Галиновская Е.А., Минина Е.А., Устюкова В.В. Все о земельных отношениях: учеб.практ. пособие. – М.: Проспект, 2010. – 656с.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ КУРСА

Тема 1 Предмет, методы и система земельного права

Предметом земельного права являются земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений. **Особенность предмета земельного права** состоит в том, что, с одной стороны, земельные имущественные отношения могут в определенной части регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений применяется метод административного права с его властными предписаниями о порядке ведения кадастра недвижимости, государственной регистрации земельных участков, об особом режиме их использования и т.д.

Взаимосвязь земельного с гражданским и административным правом вызвана сходством предмета правового регулирования данных отраслей права. **Предметом гражданского права** являются имущественные и личные неимущественные отношения, **предметом административного права** – управленческие отношения.

Земельные отношения являются сложными отношениями, поскольку они могут регулироваться как нормами земельного, так и нормами гражданского законодательства. Из этого вытекает, что земельное право – это комплексная отрасль права.

Для характеристики отрасли права вообще и земельного права в частности наряду с предметом важно выявление особенностей методов регулирования земельных отношений. Под **методом** отрасли права понимается способ воздействия норм данной отрасли права на поведение участников общественных отношений, т.е. земельных отношений.

Возникновение, изменение или прекращение земельных правоотношений происходит на основании административно-правового акта – решения (постановления) государственного органа. В этом случае государственный орган выступает в качестве хозяйствующего субъекта (в государственном секторе экономики).

В частном секторе экономики в условиях рынка земли государство, будучи продавцом или покупателем земельного участка, выступает равноправным участником рыночных земельных отношений с другими субъектами прав, присутствующими на рынке. В этих случаях действуют принципы гражданского и земельного права о сделках с землей.

В обоих случаях действует **административно-правовой метод (императивный метод)** регулирования общественных отношений, которому характерно проявление «власти и подчинения». Этот метод не исключен и в земельных отношениях.

Современное российское законодательство расширяет права всех землепользователей, запрещая вмешательство в их хозяйственную деятельность. В отличие от административно-правового метода здесь применяется **метод свободного дозволения (диспозитивный метод)**, т.е. свободного усмотрения землепользователей и принятия ими своих собственных решений.

Как сложное явление социально-политической и экономической жизни общества, земельное право имеет определенную систему. Его первичным составным элементом служат правовые нормы, которые как «кирпичики»

образуют целое здание правовой системы. Правовая норма – это правило поведения субъектов земельных отношений, которым они должны руководствоваться, совершая свои действия и поступки, принимая ответственные решения.

Отдельные правовые нормы формируются в группы норм, которые именуется **правовыми институтами**. Нормы, составляющие правовой институт, регулируют не какие-либо отдельные действия, а цельную однородную общность земельных отношений.

Земельное право как отрасль, имеющая свою **систему**, состоит из **общей части**, содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом, и **особенной части**, охватывающей нормы отдельных разделов земельного права. Институты, входящие в общую часть, называются общими, а в особенную часть – специальными (особенными).

К правовым институтам, составляющим **общую часть** земельного права, относятся: право собственности на землю; право пользования землей; право управления в области землепользования; институт юридической ответственности за нарушение земельного законодательства. А также правовые институты: землеустройства, предоставления и изъятия земли, планирования использования земли; ГКН, контроля за использованием земли; правовой охраны земель, мелиорации, рекультивации и воспроизводства плодородия угодий.

Правовыми институтами **особенной части** являются: группы правовых норм, устанавливающих целевые категории земель в составе земельного фонда страны, виды землепользования, а также провозглашающих права и обязанности собственников земли и землепользователей. В состав правовых институтов особенной части земельного права входят, в частности: институт права собственности, землевладения и землепользования на землях сельскохозяйственного назначения; институты, определяющие правовой

режим использования и охраны земель других категорий; институт права собственности на землю, землевладения и землепользования граждан, их объединений.

Принципы отрасли права – это основополагающие начала, которыми руководствуются участники правоотношений. Особенностью принципов земельного права является их фиксация в отраслевом земельном законе – Земельном кодексе РФ.

Статья 1 ЗК РФ формирует следующие основные принципы, которые объединены в три группы.

1 группа принципов – *принципы, обеспечивающие баланс публичных и частных интересов в сфере регулирования земельных отношений.*

2 группа принципов – *принципы, обеспечивающие публичные экономические интересы в сфере регулирования земельных отношений.*

3 группа принципов – *принципы определения сферы земельного законодательства и соответственно земельного права как самостоятельной отрасли.*

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть систему земельного права как отрасль земельного законодательства, как науку, как учебную дисциплину;
2. Рассмотреть основные принципы земельного права;
3. Изучить историю земельного права России.

Темы рефератов

1. Аграрная реформа 1861г.;
2. Реформа П.А. Столыпина;
3. История земельного права с 1917 по 1990гг.;

4. Земельная реформа 1990г.

Тема 2 Источники земельного права. Земельные правоотношения

В цивилизованном юридическом пространстве, где функционируют различные исторически обусловленные правовые системы, могут существовать следующие *виды источников права*: правовой обычай, нормативный акт, судебный прецедент, договор, общие принципы, идеи и доктрины, религиозные тексты и др.

Наиболее характерным для России способом правового регулирования всегда являлся **нормативный акт**, что обуславливалось масштабами, централизацией и многонациональностью государства, желанием обеспечить единообразие правоприменения. Нормативный акт содержит норму права и отличается от индивидуального акта, направленного на решение конкретного, индивидуального случая.

Под *нормой права* понимается общее правило поведения, обязательное для исполнения гражданами и должностными лицами, установленное уполномоченным на это органом. Норма прав – не рекомендация, а поведение, имеющее категорический характер, предписание, за которым стоит авторитет закона, государства. Нормативный акт не должен исчерпываться исполнением, действует непрерывно и рассчитан на неопределенное количество случаев.

Если среди источников земельного права на первом месте находится нормативный правовой акт, то среди различных видов нормативных правовых актов закон стоит на первом месте и занимает особое положение, обладая высшей силой.

Закон – это нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных, в т.ч.

земельных, отношений. Закон всегда нормативен, т.е. в законе всегда содержатся юридические нормы – общие правила поведения, рассчитанные на неопределенное количество случаев применения.

Если в правовом акте нет норм – общих правил поведения, то этот правовой акт не может считаться законом. Закону должны подчиняться все остальные правовые акты – как нормативные, так и индивидуальные, - поэтому все остальные акты называются *подзаконными*.

Среди всех законов есть *основной* – **Конституция РФ**, предусматривающая основы конституционного строя, права и свободы человека и гражданина, федеративное устройство, полномочия главы государства, законодательных, исполнительных и судебных органов власти, являющихся самостоятельными, и органов местного самоуправления.

К числу *отраслевых законов* относятся такие, как Земельный (2001), Водный (2006), Лесной (2006), Градостроительный (2004) кодексы, Федеральные законы об охране окружающей среды (2002), об особо охраняемых природных территориях (1995), о землеустройстве(2001), о государственном земельном кадастре (2000), о государственном кадастре недвижимости (2007) и др., которые составляют основу земельного права.

В России основным, т.е. наиболее массовым источником земельного права, являются *подзаконные нормативные акты*. В их число входят и имеют наивысшую после Конституции РФ и законов РФ силу Указы Президента РФ, а также постановления и распоряжения Правительства РФ, законы субъектов РФ, нормативные правовые акты органов местного самоуправления и иных органов муниципальных образований.

Главными *подзаконными актами* являются **указы Президента РФ**: подзаконными они считаются потому, что согласно ст. 90 Конституции РФ они не должны противоречить Конституции РФ и федеральным законам; главным среди подзаконных актов источником права они считаются потому,

что согласно ст.80 Конституции РФ Президент России определяет основные направления внутренней и внешней политики государства.

Следующими источниками земельного права в *подзаконных актах* являются **постановления Правительства РФ**, которое осуществляет исполнительную власть в РФ. Акты Правительства принимаются на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ и являются обязательными к исполнению в РФ (ст.110 и 115 Конституции РФ).

К *подзаконным актам* относятся **приказы, инструкции, правила**, принимаемые центральными органами исполнительной власти, к которому согласно Федеральному конституционному закону о Правительстве РФ относятся федеральные министерства, федеральные службы, федеральные агентства.

Нормативные акты организаций (локальные) находятся в иерархии нормативных актов на самой низшей ступени, т.е. обязаны соответствовать всем вышестоящим нормативным актам, тем не менее являются самыми массовыми, регулирующими наибольшее число прав граждан и конкретных земельных отношений.

В связи с приобретением (приватизацией, куплей-продажей), использованием и охраной земель между органами власти, организациями и частными лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают **земельные правоотношения**.

Правоотношениям присуще наличие нескольких **элементов**:

- 1) *норма права*, которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно-правовых вопросов;
- 2) *субъекты права*, т.е. участники земельных отношений;

3) *объект права* – индивидуально-определенный земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения. Объектом земельных отношений является также все недвижимое имущество, которое прочно связано с землей;

4) *содержание земельных правоотношений*, т.е. права и обязанности их участников, совершающих свои действия в точном соответствии с нормами права, преследуя цель, ради которой складываются данные земельные отношения, при этом учитываются особенности субъекта и объекта данных отношений.

По *функциональному* назначению земельные правоотношения могут быть *регулятивными* и *правоохранительными*.

Регулятивные правоотношения – это такие урегулированные нормами земельного права земельные отношения, которые выражаются в совершении участниками данных отношений *позитивных* (положительных) действий. Это – обычные, чаще всего возникающие на практике земельные отношения.

Правоохранительные правоотношения вызываются аномалией, отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Поэтому правоохранительные земельные отношения возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства. Эти отношения могут складываться и при отсутствии правонарушения, когда есть угроза его наступления. Поэтому со стороны органов земельного контроля могут быть приняты охранительные (предупредительные) меры, чтобы не допустить назревающего правонарушения.

Земельные правоотношения могут быть *материальными*, возникающими на основании норм материального права, и *процессуальными* – на основании процессуальных норм.

Материальные правовые нормы – это те, которые устанавливают какие-то существенные права и обязанности участников земельных правоотношений (например, право на получение земельного участка,

обязанность охранять плодородие угодий, не нарушать интересов соседних землепользователей). Соответствующие этим нормам земельные отношения называются *материальными*.

Процессуальные нормы устанавливают формы реализации материальных норм (порядок подачи заявлений, просьб и ходатайств о предоставлении земли, порядок проведения торгов, правила обжалования решений государственных органов, процедуру рассмотрения земельных споров, если они возникают). Возникающие в связи с этим отношения признаются *процессуальными*.

Земельные правоотношения могут различаться по степени взаимной обязанности их участников. Они могут быть отношениями *равноправия* (партнерские отношения) и отношениями *подчиненности* одной стороны другой. Равноправные земельные отношения возникают между теми или иными хозяйствами – пользователями земли.

Нормы земельного права имеют свою внутреннюю структуру, т.е. *составные части*, связанные между собой определенным логическим содержанием.

Первая часть (элемент) правовой нормы – **гипотеза**, т.е. *описание условий действия правовой нормы* (указывается фактическое обстоятельство, событие, действие, необходимое для применения правовой нормы).

Вторая часть правовой нормы – **диспозиция**, которая указывает, *каким должно быть поведение* людей, организаций, предприятий при наличии предусмотренных гипотезой фактических обстоятельств или условий.

Санкция – это составная часть правоохранительной нормы. *Санкция* может быть не только **наказательной** (штрафной), но и просто **правовосстановительной**, рассчитанной лишь на восстановление нарушенного права.

В земельном законодательстве имеется множество норм, которые по способу правовых предписаний призваны *усилить регулятивную и правоохранительную функции* земельного права. Это – *обязывающие, запрещающие и управомочивающие* нормы.

Обязывающая (императивная) норма провозглашает обязанность совершить определенное активное действие (ст.42 ЗК РФ обязывает всех владельцев земли осуществлять комплекс мероприятий по охране своих земель).

Запрещающая норма устанавливает обязанность не совершать действий, запрещенных этой нормой. В отличие от обязывающих норм, требующих активных действий, запрещающие нормы предписывают воздерживаться от совершения действий, нежелательных с точки зрения закона.

Управомочивающая норма дает право участникам земельных отношений совершать определенные действия, указанные в данной норме (производить посевы и насаждения, сдавать угодья в аренду).

Земельные отношения могут возникать, изменяться и прекращаться, и это их развитие, постоянная подвижность предусматривается правовой нормой. Никто не вправе самовольно изменить характер и содержание конкретных земельных отношений их участников.

Юридическим фактом, служащим основанием для *начальной стадии возникновения* отношений по поводу предоставления земли, является *заявление* (ходатайство) заинтересованного лица, которое оформляется в соответствии с порядком о возбуждении ходатайств перед государственным органом, правомочным рассматривать и решать эти вопросы.

Юридическим фактом, служащим основанием для *следующей стадии* земельных отношений – отвода земли в натуре, выступает *решение*

компетентного органа о предоставлении (продаже) заявителю данного участка. Юридическим фактом, создающим право на отвод заявителю участка, может служить также *договор* (аренды) (при купле-продаже земельного участка юридическим фактом, порождающим отношения продавца и покупателя, служит договор о совершении этой сделки, а при приватизации земли необходимо предварительное решение об этом компетентного государственного органа).

Изменение земельных правоотношений в процессе использования земли всегда связано с последующей эволюцией тех или иных действий и событий, а также развитием законодательства.

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования земельным участком.

Прекращение земельных правоотношений бывает **полным** или **частичным**. При уменьшении размера земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров. При других обстоятельствах пользование прекращается полностью.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть основные положения Конституции РФ, посвященных земельным отношениям;
2. Рассмотреть основные Указы Президента РФ, посвященные земельным отношениям;
3. Рассмотреть правовые акты субъектов РФ как источник земельного права.

Тема 3 Право собственности и иные права на землю

Земельные участки согласно ст. 130 ГК РФ относятся к недвижимому имуществу и подлежат регистрации прав на них (ст. 131 ГК РФ, ст. 26 ЗК РФ). Это предусмотрено ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ст.6 ЗК РФ определяет **земельный участок** как объект земельных отношений, который является частью поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть *делимым* и *неделимым*. Согласно ст.6 ЗК РФ участок является **делимым**, если он может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории. Это имеет значение для выдела доли в общей собственности на земельный участок: если данный участок является *неделимым*, сособственнику не может быть выделена причитающаяся ему часть участка в натуре, а выплачивается денежная компенсация.

Земельный участок обладает свойством **оборотоспособности**, т.е. может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте. Ограничения оборотоспособности земельных участков установлены ст.27 ЗК РФ.

Правами на земельные участки могут обладать *граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования*. Правовой статус данных **субъектов** как обладателей гражданских прав и обязанностей установлен гражданским законодательством.

По действующему земельному законодательству предусмотрены следующие **виды прав** на землю: собственность, постоянное (бессрочное)

пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное срочное пользование, аренда земельных участков, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут).

Лицами, обладающими правами на земельные участки, являются:

- **собственники** земельных участков;

- **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве безвозмездного срочного пользования;

- **землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

- **арендаторы** земельных участков;

- **обладатели сервитута**.

Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению совершать в отношении его любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

Содержание права собственности на землю составляют правомочия **владения, пользования и распоряжения** земельным участком.

Владение земельным участком представляет собой обладание им как своим.

Пользование землей – это возможность извлекать ее полезные свойства: размещать на ней постройки и сооружения, выращивать с.- х. продукцию и т.д.

Правомочие **распоряжения** состоит в возможности для собственника определять юридическую судьбу земельного участка. Он вправе отчуждать земельный участок в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь

собственником, права владения, пользования и распоряжения участком, отдавать его в залог и т.д.

Залог по гражданскому законодательству является одним из способов обеспечения обязательств. Залог недвижимого имущества, в т.ч. земельных участков, называется *ипотекой* и регулируется ФЗ от 16 июля 1998г. № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии с этим ФЗ по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки, кроме находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земля в России может находиться в *государственной, муниципальной и частной собственности* (собственности граждан и юридических лиц) (ст.9 Конституции РФ).

Иностранцы граждане, иностранные юридические лица и лица без гражданства не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством. Кроме того, ФЗ об обороте земель с.- х. назначения установлен запрет на приобретение в собственность иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами, а также лицами без гражданства участков из земель с.-х. назначения. Они могут владеть и пользоваться земельными участками с.-х. назначения только на *праве аренды*.

Собственниками земли могут быть все *юридические лица* – коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий и финансируемых собственниками учреждений.

Государственная собственность на землю имеет сложный состав: она включает *федеральную собственность, собственность субъекта РФ*. Российская Федерация и ее субъекты осуществляют управление и

распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности, через органы государственной власти. Непосредственно же владеют и пользуются такими участками юридические лица и граждане, которым находящиеся в государственной собственности земельные участки предоставлены в пользование, пожизненное наследуемое владение и аренду.

Муниципальная собственность не является государственной. Согласно ст. 215 ГК РФ муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления, которые управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, а также решают иные вопросы местного значения (ст. 132 Конституции РФ).

В государственную или муниципальную собственность поступают земельные участки, **выкупленные** у собственников для государственных (муниципальных) нужд (ст.49 ЗК РФ), **конфискованные** в порядке ст. 50, **реквизированные** (ст. 51). Государственной собственностью становятся земли, национализированные в установленном порядке (ст. 235 ГК РФ), муниципальной собственностью – бесхозные земельные участки (ст. 225 ГК РФ).

Постоянное (бессрочное) пользование означает возможность использовать земельный участок без установления конкретного срока пользования. В отличие от аренды пользование осуществляется не на договорной основе.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности,

предоставляется на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа (ст.29 ЗК РФ).

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

С момента вступления ЗК РФ в силу земельные участки *не предоставляются* в постоянное (бессрочное) пользование *гражданам, коммерческим организациям* (кроме федеральных казенных предприятий), *некоммерческим организациям* (кроме государственных и муниципальных учреждений).

Право постоянного (бессрочного) пользования на ранее полученные **гражданами** земельные участки сохраняется в настоящее время, при этом граждане могут переоформить его на право собственности. Право постоянного (бессрочного) пользования для юридических лиц не сохраняется, они обязаны переоформить это право на право аренды или выкупить земельный участок в собственность в установленный конкретный срок (до 1 января 2008г.).

Земельный участок, предоставленный в **пожизненное наследуемое владение**, остается в государственной или муниципальной собственности, но землевладельцы имеют право передачи земельного участка по наследству. Поэтому этим правом могут обладать только граждане.

Однако после принятия в 1993г. новой Конституции РФ Президент РФ Указом от 24 декабря 1993г. № 2287 «О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ» отменил целый ряд статей Земельного кодекса, в т.ч. посвященных пожизненному наследуемому владению. Новый Земельный кодекс определил, что впредь предоставление земель гражданам на праве пожизненного наследуемого владения *не*

допускается. Все лица, имеющие земельные участки на данном праве, могут бесплатно приобрести эти участки в собственность.

Аренда земельных участков осуществляется только на основе договора. Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить *арендатору* имущество за плату во временное владение и пользование (земельные участки) или во временное пользование. В тоже время, арендатор может сдавать земельный участок в *субаренду*. Арендаторами могут быть любые физические или юридические лица, а также иностранные граждане и лица без гражданства (ст. 22 ЗК РФ).

Арендодателями (ст.22 ЗК РФ) могут быть только собственники земельных участков, а ст. 608 ГК РФ добавляет к ним и лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно ст. 609 ГК РФ договор аренды имущества подлежит государственной регистрации, кроме договора аренды и субаренды земельного участка на срок до одного года.

В соответствии со ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается *арендная плата*, размер которой является существенным условием договора аренды.

ЗК РФ (ст.22) устанавливает, что при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, преимущественное право его покупки имеет арендатор данного земельного участка.

Безвозмездное срочное пользование земельным участком отличается от аренды земельных участков тем, что осуществляется всегда *бесплатно*, а от постоянного (бессрочного) пользования землей – *временным характером* отношений (прежде называлось - временное пользование).

При этом праве земельные участки предоставляются на срок, установленный *законом* (для участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности), *договором* (для участков из земель, находящихся в частной собственности), или *на период трудовых отношений* (служебные наделы).

Сервитут – право одного лица пользоваться в установленном объеме недвижимым имуществом другого лица. Он бывает двух видов: частный и публичный. **Частный сервитут** устанавливается для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника земельного участка, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут устанавливается в интересах не отдельного собственника земельного участка, а для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, в случаях, когда не требуется изъятия земельного участка.

Публичный и частный сервитуты могут быть *срочным* или *постоянным*, т.е. устанавливаться на определенный срок или без указания определенного срока.

Права и обязанности лиц, использующих земельные участки на том или ином праве, установлены нормами статей главы 6 ЗК РФ.

Перечень **обязанностей** собственников земельных участков и лиц, обладающих иными правами на землю, установлен ст. 42 ЗК РФ. Эти обязанности относятся ко всем обладателям прав на земельные участки, в т.ч. и к лицам, использующим участок на основании сервитута.

Самостоятельная работа

1. Изучить характеристику субъектов прав на земельные участки;
2. Рассмотреть содержание права собственности на землю;
3. Рассмотреть права и обязанности сторон по договору аренды земельного участка;
4. Изучить условия установления сервитута.

Тема 4 Возникновение прав на землю

Права на земельные участки возникают на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством и федеральными законами земельного и иных отраслей законодательства.

В соответствии с ГК РФ права на земельный участок возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также на основании актов государственного органа или органа местного самоуправления, наделенных полномочиями предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Права на земельный участок могут также возникнуть из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности, а также в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Право государственной или муниципальной собственности может возникнуть в результате выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ), а также при изъятии земельного участка при нарушении собственником земельного законодательства (ст. 44 ЗК РФ), конфискации земельного участка (ст. 50 ЗК РФ), реквизиции земельного участка (ст. 51 ЗК РФ).

В большинстве случаев основанием приобретения права *постоянного (бессрочного) пользования* на земельный участок является *решение* органа

государственной власти или местного самоуправления о предоставлении его пользователю. Право *пожизненного наследуемого владения* возникает в порядке *наследования*. Право *аренды* и *субаренды* земельного участка возникает на основании *договора* аренды или субаренды. Основаниями возникновения права *безвозмездного срочного пользования* является либо *решение* соответствующего органа государственной власти или местного самоуправления, предоставляющего земельный участок, либо *договор*, если земельный участок передается в пользование гражданином или юридическим лицом – собственником земли.

Земельным правом в настоящее время установлено правило, что *предоставление* земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность *граждан и юридических лиц* осуществляется *за плату*. *Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам* земельные участки предоставляются в собственность *только за плату*.

Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок.

Согласно действующему земельному законодательству правом предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, наделены органы государственной власти (федеральной, субъекта РФ), осуществляющие управление и распоряжение государственным имуществом, в соответствии с их компетенцией.

Правом предоставления земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, наделены органы местного самоуправления, которые определяются нормативными актами местного самоуправления.

Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка является *первым* и

основным юридически значимым действием при переходе права на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. При безвозмездной передаче земельного участка решение является основанием для отвода и государственной регистрации прав на участок. При возмездном отчуждении – основанием для заключения договора.

Размеры земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются *законами субъектов РФ*, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – *нормативными правовыми актами органов местного самоуправления*.

Ст. 30 ЗК РФ устанавливает общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом установлено несколько процедур предоставления земельных участков:

1) с предварительным согласованием мест размещения объектов (без проведения торгов). *Предварительное согласование требуется при предоставлении земельных участков под застройку либо в аренду, либо в постоянное (бессрочное) пользование;*

2) без предварительного согласования места размещения объекта и с проведением торгов;

3) без предварительного согласования мест размещения объектов и без проведения торгов.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть основания возникновения права собственности на земельный участок;

2. Рассмотреть документы, удостоверяющие право на земельный участок;
3. Изучить особенности перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение;
4. Изучить особенности приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
5. Рассмотреть предоставление земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта;
6. Рассмотреть предоставление земельного участка с предварительным согласованием места расположения объекта.

Тема 5 Прекращение прав на землю

ЗК РФ разделяет основания прекращения прав на земельные участки на те, что *прекращаются по инициативе правообладателя*, и на те, за которыми следует *принудительное прекращение права*. За прекращением прав на земельный участок наступают существенные правовые последствия – для земельного участка должен быть определен новый правообладатель и новый правовой статус.

Право собственности на земельный участок *прекращается* на следующих *основаниях* (гл.7 ЗК РФ):

- 1) при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- 2) при отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- 3) в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Принудительное изъятие земельного участка у собственника не допускается, кроме случаев, когда по основаниям производятся:

- 1) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам;
- 2) отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу;
- 3) реквизиция земельного участка – *принудительное возмездное изъятие земельного участка в собственность или временное пользование государства*;
- 4) конфискация земельного участка – *принудительное безвозмездное изъятие государством земельного участка у собственника*;
- 5) невозможность выдела в натуре земельного участка участнику долевой собственности при ее разделе на основании ст.252 ГК РФ;
- 6) выкуп земельного участка для государственных, общественных, муниципальных нужд, который осуществляется в исключительных случаях, связанных с:
 - выполнением международных обязательств РФ;
 - размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 7) изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства.

В соответствии с земельным законодательством ***право постоянного (бессрочного) пользования*** земельным участком, ***право пожизненного наследуемого владения*** земельным участком **прекращаются** при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ЗК РФ. Факт прекращения права констатируется действиями по государственной регистрации соответствующих изменений.

Земельным кодексом установлены различные основания для прекращения частного и публичного сервитута.

Частный сервитут прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. **Публичный сервитут** прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута. Акт об отмене публичного сервитута должен принимать тот орган государственной власти или местного самоуправления, на основании решения которого данный сервитут был установлен.

Прекращение аренды земельного участка означает прекращение договора аренды земельного участка, и согласно ЗК РФ наступает по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Прекращением права **безвозмездного срочного пользования** является:

- истечение срока, на который земельный участок был предоставлен;
- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия с.-х. земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком осуществляются при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа. Одновременно со штрафом выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях с

последующим уведомлением органа государственной власти или местного самоуправления, предусмотренного ст. 29 ЗК РФ, и предоставившего земельный участок.

Самостоятельная работа

1. Изучить порядок отчуждения земельного участка, принадлежащего лицу на праве собственности;
2. Рассмотреть процесс реквизиции и конфискации земельного участка;
3. Рассмотреть процесс выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
4. Изучить основания прекращения аренды земельного участка.

Тема 6 Сделки как основание возникновения и прекращения прав на землю

В качестве недвижимого имущества земельный участок наделен таким правовым качеством, как *оборотоспособность*. Под *оборотоспособностью* согласно ст.129 ГК РФ следует понимать возможность земельного участка свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Таким образом, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (ст.260 ГК РФ).

Ограничение или изъятие из оборота определено ЗК как утвержденные законом условия, при которых земельные участки не могут переходить в

собственность установленных субъектов (граждан, иностранных граждан, иных лиц – участников оборота), а также не могут быть объектом сделок.

Положения о купле-продаже земельных участков основаны на принципах и нормах ЗК РФ, а также на общих положениях о купле-продаже, установленных ч.2 ГК РФ. В соответствии со ст.549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать его в собственность покупателя, в т.ч. и земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (ст. 454 ГК РФ).

Согласно требованиям, специально оговоренным ЗК РФ, являются *недействительными* следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- 1) устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- 2) ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в т.ч. ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- 3) ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Земельным кодексом установлено специальное требование о том, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Для точного определения всех параметров земельного участка к договору купли-продажи прилагается план земельного участка.

При совершении сделки купли-продажи продавец или покупатель не вправе по своему усмотрению изменить целевое назначение земельного участка.

Право предоставления земельного участка в *аренду* принадлежит его собственнику. При предоставлении земли в аренду в качестве арендодателя договор подписывает либо собственник, либо лицо, им уполномоченное, либо лицо, собственником не являющееся, но уполномоченное законом сдавать землю в аренду.

Арендатором, как и арендодателем, может быть любое юридическое (в т.ч. иностранное) или физическое лицо (в т.ч. иностранцы и лица без гражданства), обладающее земельной правоспособностью.

Целевое назначение земель предполагает, что при предоставлении их в аренду оно не изменяется и что арендатор, как и собственник, должен соблюдать установленный законом особый режим использования этих земель.

Право **обмена** земельного участка было впервые установлено Указом Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», в настоящее время порядок обмена регулируется положениями ч.2 ГК РФ и производится по *договору мены*. При этом обе стороны выступают в качестве продавцов своего имущества и покупателей того имущества, которое они получают по договору мены.

Право **дарения** земельного участка имеют собственники земли (граждане и юридические лица). Общие положения о дарении регулируются гражданским законодательством. По договору дарения одна сторона (даритель) *безвозмездно* передает другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

Наследование земельного участка происходит на основании гражданского законодательства по *завещанию* собственника либо по закону. При наследовании по завещанию право частной собственности возникает на основании составленного в соответствии с законодательством завещания собственника земельного участка в порядке и в сроки, установленные

завещанием и законом. Наследник становится собственником земли после прохождения процедуры вступления в права наследования и регистрации права собственности в государственных органах.

Наследование по закону происходит в порядке, установленном законом, в соответствии с правилами наследования имущества родственниками умершего.

Порядок залога (**ипотеки**) земельного участка регулируется ГК РФ, а также ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге) недвижимости». Земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения выполнения обязательства собственника земли. Самым распространенным случаем является залог земельного участка для получения денежного кредита. Залог возникает в силу договора между залогодателем и залогодержателем.

Предметом **торгов** могут выступать любые земельные участки, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте согласно земельному законодательству. В соответствии со ст.448 ГК РФ договор может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Торги проводятся в форме *аукциона* или *конкурса*. Выигравшим торги на *аукционе* признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по *конкурсу* – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права. Аукцион и конкурс, в которых участвовал только *один участник*, признаются *несостоявшимися*.

В соответствии со ст. 449 ГК РФ **аукционы** и **конкурсы** могут быть *открытыми* и *закрытыми*. В *открытых* аукционах и конкурсах может участвовать любое лицо, в *закрытых* – только лица, специально приглашенные для этой цели.

Самостоятельная работа

1. Изучить ограничения оборотоспособности земельных участков;
2. Рассмотреть понятие и содержание договора купли-продажи;
3. Рассмотреть права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка;
4. Рассмотреть права и обязанности арендодателя земельного участка;
5. Рассмотреть порядок проведения торгов по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Тема 7 Управление в области использования и охраны земель

Существует несколько видов (форм) управления. *Ведущей формой* управления в области регулирования общественных отношений, в т.ч. и в сфере землепользования, является *государственное управление*.

Государственное управление означает, что государство в лице своих компетентных органов устанавливает определенные правила и нормы по организации использования как всех земельных ресурсов страны, так и отдельных его частей. При этом государственное управление может выражаться в **двух принципиально различных качествах**:

- 1) управление государства – собственника земли, недвижимого имущества (хозяйственное управление);
- 2) управление государства – органа власти, т.е. суверена, обладающего территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности.

В первом случае земля, будучи объектом управления, является для государственных органов объектом их хозяйственной деятельности; во

втором – территорией, т.е. пространственной границей государственной власти.

С начала проведения земельных преобразований все более активизируется роль *общественных организаций*, которые в соответствии со своими уставными задачами участвуют в решении политических, хозяйственных, в т.ч. и земельных, вопросов (ФЗ-82 от 19.05.1995г. «Об общественных объединениях»).

Возникла и развивается новая форма управления – *муниципальная*. Она позволяет избавиться от существовавшей ранее излишней централизации при решении управленческих проблем организации землепользования, приблизить их решение к местным условиям экономики региона и отдельных хозяйств.

Государственное управление в области землепользования нельзя смешивать с *внутрихозяйственным управлением*, выражающимся в организации использования земли самими с.-х. предприятиями и другими пользователями земли. Их органы управления издают правовые акты (решения, правила, нормативы), обязательные для исполнения в рамках данного хозяйства, промышленного предприятия. Их юридическая сила обеспечивается самими владельцами (пользователями) земли.

Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют как *представительные*, так и *исполнительные* органы власти.

Представительные органы государственной власти – это Президент РФ, Совет Федерации и Государственная Дума РФ, а также соответствующие органы субъектов РФ.

К органам *исполнительной власти* относятся органы *общей* и органы *специальной компетенции*.

Органами *общей компетенции* являются *Правительство РФ* и соответствующие органы *государственной власти субъектов РФ*, а также органы *местного самоуправления* – городские, районные, поселковые и сельские администрации.

Органы *специальной компетенции* подотчетны органам общей компетенции и, в свою очередь, подразделяются на *функциональные* и *отраслевые* (ведомственные) органы.

К *функциональным* органам относятся *Федеральное Управление государственной регистрации, кадастра и картографии* (Росреестр), органы *санитарно-эпидемиологической службы, архитектурно-градостроительной службы* и др.

Отраслевыми (ведомственными) органами являются различные *министерства и ведомства*, в ведении которых находятся земли определенного целевого назначения (Министерство сельского хозяйства, Министерство транспорта и связи, Минприроды и др.).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, а также функции по осуществлению государственного земельного контроля.

Землеустройство – необходимое условие обеспечения рационального использования и охраны земель. Путем землеустройства проводится организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления с.-х. производства, а также

организации территорий. Объектами землеустройства являются также территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части этих территорий зон и участков.

1 марта 2008 года в России вступил в действие ФЗ-221 от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости», который совершенствует и упрощает формирование информации об объекте недвижимости. Основным отличием этого ФЗ от ФЗ-28 «О государственном земельном кадастре» является создание государственного кадастра недвижимости – единого систематизированного свода сведений и документов об объектах недвижимого имущества в России.

Система государственного кадастра недвижимости, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки, обеспечивает:

- *правообладателей* - гарантиями прав на имущество;
- *систему налогообложения* - актуальными сведениями об объектах налогообложения;
- *рынок недвижимости* - открытой и достоверной информацией о земельных участках;
- *систему органов государственного и муниципального управления* - информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере земли и недвижимости, а также планирования и развития территорий.

В соответствии со ст. 65 ЗК РФ платность использования земли подразумевает земельный налог и арендную плату. *Арендная плата* устанавливается договором, т.е. соглашением сторон по добровольному желанию участников этого договора. *Земельный налог* – властное предписание пользователям земли со стороны государства, и они не вправе

изменить размеры этих платежей, которые идут в бюджет. *Размер земельного налога* не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу площади в расчете на год.

Задачей государственного земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями и гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями, гражданами за соблюдением установленного порядка и требований использования и охраны земель (ст. 72 ЗК РФ).

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

Производственный контроль за использованием и охраной земель в той или иной отрасли хозяйства осуществляют соответствующие должностные лица.

Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами ГМЗ являются все земли РФ.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть компетенции федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления;
2. Рассмотреть полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
3. Изучить организацию и порядок проведения землеустройства;

4. Рассмотреть содержание государственного кадастра недвижимости;
5. Рассмотреть объекты налогообложения;
6. Изучить состав налогоплательщиков и налоговые льготы для них;
7. Рассмотреть порядок исчисления налога и сроки его уплаты;
8. Изучить функции органов государственного контроля.

Тема 8 Охрана земель

Охрана земель рассматривается как обеспечение основы жизни и деятельности населения и создание условий для устойчивого развития общества (ст. 12 ЗК РФ). Охране подлежат все категории земель, при этом приоритет имеют земли с.-х. назначения и земли особо охраняемых территорий, для которых режим использования определен Законом РФ «Об особо охраняемых природных территориях».

Цели охраны земель сформулированы в ст. 12 ЗК РФ:

- 1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных воздействий хозяйственной деятельности;
- 2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным воздействиям хозяйственной деятельности.

Охрана земель и почв обеспечивается также ФЗ от 23.11.1995г. № 174 «Об экологической экспертизе». *Экологическая экспертиза* - установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации объекта экологической экспертизы в целях предупреждения возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и

связанных с ними социальных, экономических и иных последствий реализации объекта.

Самой активной мерой улучшения земель служит их **мелиорация**. Для этих целей принят ФЗ «О мелиорации» (1996). *Мелиорация* земель осуществляется в целях повышения продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства с.-х. продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создания необходимых условий для вовлечения в с.-х. оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий. Мелиорация земель призвана обеспечить гарантированное производство продукции растениеводства за счет повышения плодородия почв. Проведение мелиоративных работ позволяет значительно снизить негативные для сельского хозяйства последствия неблагоприятных природно-климатических условий.

Наиболее капиталоемким типом мелиорации земель является **гидромелиорация**, которая обеспечивает коренное улучшение заболоченных, засушливых, эродированных и других земель. Она направлена на регулирование водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв. К этому типу мелиорации земель относятся *оросительная, осушительная, противопаводковая, противоселевая, противоэрозионная* и другие виды гидромелиорации земель.

Агролесомелиорация земель состоит в проведении комплекса мелиоративных мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств защитных лесных насаждений.

Культуртехническая мелиорация включает следующие виды мелиорации земель:

- 1) расчистку мелиорируемых земель от древесной и травянистой растительности, кочек, пней и мха;
- 2) расчистку земель от камней и иных предметов;
- 3) мелиоративную обработку солонцов.

Химическая мелиорация земель состоит в проведении комплекса мелиоративных мероприятий по улучшению химических и физических свойств почв и включает в себя *известкование, фосфоритование и гипсование* почв.

Значительный *вред плодородию земель* причиняет *загрязнение* химическими и иными веществами. В целях охраны земель от вредных загрязнений принят ФЗ от 19.06.1997г. № 109 «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами».

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть содержание охраны земель;
2. Изучить Федеральный закон «Об охране окружающей среды»;
3. Рассмотреть специальные требования охраны земель.

Тема 9 Защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков

Законодательство предусматривает несколько *способов защиты нарушенных прав*. Наиболее полный перечень таких способов содержится в ст. 12 ГК РФ:

- 1) признание права;
- 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу нарушения;

- 3) признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- 4) самозащита права;
- 5) присуждение к исполнению обязанностей в натуре;
- 6) возмещение убытков;
- 7) взыскание неустойки;
- 8) прекращение или изменение правоотношения и т.д.

Защита нарушенных или оспоренных прав осуществляется в двух основных **формах** – *административной и судебной*. У лица, чье право нарушено, есть возможность обратиться как в вышестоящую организацию, так и в суд.

Обращение в вышестоящий орган или специально уполномоченный орган должно осуществляться в письменной форме в двух экземплярах и подписываться руководителем организации или гражданином собственноручно. Обращения могут быть в форме *заявлений, предложений и жалоб*. **Заявления** обычно содержат требования о предоставлении каких-либо благ заявителю. **Предложения** содержат мнения заявителя об улучшении деятельности каких-либо органов или организаций. Просьбы о защите нарушенного или оспариваемого права выражаются в **жалобах**.

Большую эффективность имеют также обращения в специально уполномоченные органы – *территориальные представительства федерального антимонопольного органа*. Эти органы имеют право давать обязательные для исполнения предписания об отмене или изменении неправомерных актов.

Немалую роль в защите прав граждан и организаций играют и *органы прокуратуры*, в которых рассматриваются обращения, содержащие сведения о нарушении законов. При этом обращение не является препятствием для обращения в суд.

Одной из форм защиты нарушенного или оспариваемого права является **судебная защита**. Ст. 46 Конституции РФ предоставляет каждому право обращаться за защитой своих прав в суд. Право на судебную защиту также закреплено в ГК РФ (ст. 12).

Заинтересованные лица могут обращаться в суды *общей юрисдикции*, *арбитражные суды*, *третейские суды* и *Конституционный Суд* РФ.

В судах **общей юрисдикции** рассматриваются споры с участием *граждан*. Споры с участием *юридических лиц* и *граждан-предпринимателей* подведомственны **арбитражным судам**. В независимые **третейские суды** стороны могут обращаться *по взаимному соглашению*. **Конституционный Суд** определяет соответствие *нормативных актов* различного уровня Конституции РФ.

Обращение в суд может осуществляться в форме подачи *искового заявления* или *заявления*. **Заявления** подаются в суды общей юрисдикции на действия или бездействие административных органов и должностных лиц (гл. 25 ГПК РФ). Во всех остальных случаях в суд подаются **исковые заявления**.

В ходе судебного разбирательства выясняются все обстоятельства дела и выносится **решение**, которое должно быть законным и обоснованным. Решение фиксируется в письменной форме с соблюдением требований, предусмотренных действующим законодательством. Копии решения высылаются сторонам или выдаются им лично не позднее 5 дней со дня вынесения судом общей юрисдикции (ст. 214 ГПК РФ) или арбитражным судом (ст. 137 АПК РФ).

В законную силу решение суда общей юрисдикции вступает по истечении 10 дней со дня вынесения (ст. 209 Гражданского процессуального кодекса РФ), арбитражного суда – по истечении месяца (ст. 135

Арбитражного процессуального кодекса РФ). При этом первым днем срока считается день провозглашения решения.

Возмещение убытков является в соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты прав граждан и организаций. *Убытки*, причиненные нарушением прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков, а также арендаторов, подлежат *возмещению в полном объеме*, в т.ч. *упущенная выгода*, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Убытки представляют собой *экономический* (материальный) *урон*. В состав **убытков** входит **реальный ущерб**, т.е. стоимость утраченного имущества, и те **затраты**, которые лицо, чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления своего права (ст. 15 ГК РФ). Также к числу убытков относятся **неполученные доходы**, которые при обычных условиях могли быть получены. Такие доходы называют **упущенной выгодой**.

Убытки могут быть причинены в результате как **правомерных** (изъятие используемого для выращивания с.-х. культур земельного участка под строительство федеральной дороги), так и **неправомерных действий** (уничтожение имущества путем поджога).

В соответствии со ст. 64 ЗК РФ **изъятие земельных участков**, в т.ч. путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд **осуществляется после**:

- 1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в т.ч. выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;
- 2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, находящихся на изымаемых земельных участках;
- 3) возмещения в полном объеме убытков, в т.ч. упущенной выгоды.

Возмещение убытков может производиться как в *денежной*, так и в *натуральной форме*.

Потери с.-х. производства, как и убытки, подлежат возмещению в полном объеме. Однако законодательством установлены случаи, когда **потери не возмещаются** при:

- 1) предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях с.-х. назначения;
- 2) предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств и рыбоводных предприятий;
- 3) отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;
- 4) изъятии земель или ограничении использования земель в случаях отнесения земельных участков к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) консервации деградированных с.-х. угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть судебную защиту нарушенных или оспоренных прав;
2. Рассмотреть особенности разрешения земельных споров;
3. Изучить порядок возмещения убытков и потерь.

Тема 10 Юридическая ответственность в области охраны и использования земель

Юридическая ответственность является завершающим звеном действия правового механизма в любой сфере общественных отношений. Поэтому

заключительной стадией права является привлечение к ответственности за правонарушение. Под **правонарушением** понимается *виновное противоправное деяние (действие или бездействие), т.е. посягательство на требования права, закона.*

Субъектами правонарушения, т.е. лицами, которые могут понести за него наказание, являются вменяемые граждане, достигшие определенного возраста.

Важнейшим элементом правонарушения, влекущего наказание, является психическое отношение лица к содеянному и его результатам, т.е. **вина**. Степень вины определяется предвидением или не предвидением виновным последствий своего деяния, его отношением к ним. **Вина** бывает двух видов – в виде **умысла** и в виде **неосторожности**. Это – субъективная сторона правонарушения.

Правонарушение признается совершенным **умышленно**, если правонарушитель предвидел вредные последствия и желал их наступления (**прямой умысел**) либо сознательно допускал наступление этих последствий (**косвенный умысел**).

Правонарушение считается совершенным **по неосторожности**, если правонарушитель предвидел возможность наступления вредных последствий своего деяния, но легкомысленно рассчитывал их предотвратить (**самонадеянность**), либо не предвидел, хотя должен был и мог предвидеть (**небрежность**).

Не является правонарушением несчастный случай – причинившее вред правонарушение в результате стечения объективных обстоятельств, исключающих чью-либо вину.

В зависимости от *характера* и *тяжести* правонарушений они делятся на *проступки* и *преступления*. **Проступками** считаются правонарушения, не

являющиеся опасными; соответственно за их совершение налагаются **взыскания**.

Различаются:

- **дисциплинарные правонарушения** – дисциплинарные проступки (пахота не поперек, а вдоль склона; повреждение сельхозтехники);

- **административные правонарушения** – административные проступки (складирование тары вблизи строений с нарушением правил землепользования, экологической, пожарной и иной безопасности);

- **гражданские правонарушения** – деликты (причинение имущественного вреда).

Общественно опасные правонарушения, предусмотренные в Уголовном кодексе, называются **преступлениями**, - за них назначается **уголовное наказание**.

Взыскания и наказания являются **санкциями** за совершение правонарушений, последствиями посягательства на правовые нормы, результатами неисполнения правовых требований. **Юридическая ответственность** – применение к лицам, совершившим правонарушение, предусмотренных законом мер принуждения в установленном порядке.

Соответственно видам правонарушений во всех сферах деятельности человека различаются **виды (формы) юридической ответственности**: дисциплинарная, материальная, административная, гражданско-правовая, уголовная.

С развитием рыночных отношений получает распространение ответственность за **неисполнение договорных обязательств**.

Земельным кодексом РФ (ст. 75) предусмотрена **дисциплинарная (юридическая) ответственность** за совершение проступков, связанных с

трудовой деятельностью, если эти проступки не могут быть квалифицированы как административные правонарушения или преступления.

Дисциплинарная ответственность наступает за невыполнение требований трудового индивидуального и коллективного договоров, норм экологического законодательства. Она оказывается более эффективной, чем другие виды ответственности; это объясняется сравнительной простотой процедуры выявления проступка (докладная, служебная записка) и наложения взыскания (издание приказа о замечании, выговоре или увольнении в соответствии со ст. 192 ТК РФ).

Одним из видов дисциплинарного воздействия служит **депремирование**, **лишение иных средств поощрения**, а также широкое использование **моральных рычагов повышения ответственности** работников предприятия.

К дисциплинарной ответственности примыкает **материальная ответственность** работников, обусловленная необходимостью возмещения причиненного вреда в дисциплинарном порядке. В соответствии с Трудовым кодексом РФ при определении размера ущерба учитывается только прямой действительный ущерб, который работник может добровольно возместить полностью или частично.

Согласно Кодексу РФ об административных правонарушениях (30.12.2001г.) **административным правонарушением** признается противоправное, виновное (умышленное или неосторожное) действие либо бездействие физического или юридического лица, за которое законодательством предусмотрена административная ответственность. Она наступает, если нарушения по своему характеру не влекут за собой в соответствии с действующим законодательством уголовной ответственности.

В условиях перехода к рыночным отношениям, развития, поощрения и охраны разнообразных форм собственности немаловажное значение приобретает *гражданско-правовая* (имущественная) *ответственность*, выражающаяся в возмещении убытков (ст. 62 ЗК РФ), вреда и т.д.

Лица, виновные в совершении преступлений, т.е. общественно опасных деяний, запрещенных Уголовным кодексом под угрозой наказания, несут *уголовную ответственность*.

Уголовным кодексом РФ (1.01.1997г.) предусматривается *принцип*, что преступность деяния, его наказуемость и иные уголовно-правовые последствия определяются только в УК РФ.

Уголовным кодексом РФ предусматриваются за совершение преступлений различные *виды наказания* – а) штраф до 500 минимальных окладов, б) лишение права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 5 лет, в) исправительные работы на срок до 2 лет, г) ограничение свободы на срок до 3 лет, д) арест до 6 месяцев, е) обязательные работы на срок от 180 до 240 часов, ж) лишение свободы.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть состав правонарушения;
2. Рассмотреть содержание материальной ответственности работников;
3. Рассмотреть эффективность административной ответственности;
4. Изучить принципы гражданско-правовой ответственности;
5. Изучить принципы уголовной ответственности.

Методические указания по выполнению контрольной работы

После изучения курса, в соответствии с программой и изложенными выше методическими рекомендациями, необходимо выполнить контрольную работу, в содержание которой должны войти ответы на вопросы, указанные в соответствующем варианте контрольного задания. Номер варианта определяется по последней цифре шифра студента. Ответы на вопросы должны быть краткими, но полностью раскрывающими сущность явления или мероприятия, о котором поставлен вопрос. В конце работы следует указать список используемой литературы.

Работа должна быть зачтенной, предъявлена преподавателю до сдачи зачета.

Варианты заданий для выполнения контрольной работы

Вариант № 1

1. Предмет земельного права;
2. Основания и порядок прекращения прав на земельные участки лиц, не являющиеся собственниками земельных участков;
3. Уголовная ответственность.

Вариант № 2

1. Методы земельного права;
2. Правовое регулирование оборота земельных участков;
3. Судебная защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

Вариант № 3

1. Система земельного права и земельного законодательства;
2. Правовое регулирование купли-продажи земельного участка;
3. Правовое регулирование возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков.

Вариант № 4

1. Основные принципы земельного права;
2. Сделки по передаче земельных участков в аренду;

3. Гражданская ответственность.

Вариант № 5

1. Источники земельного права;
2. Обмен, дарение, наследование земельного участка;
3. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Вариант № 6

1. Земельные правоотношения;
2. Заключение договора ипотеки земельного участка;
3. Основания и порядок прекращения права собственности на земельный участок.

Вариант № 7

1. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных отношений;
2. Заключение договоров, предметом которых является земельный участок или право на него, на торгах;
3. Правовые формы и способы защиты прав.

Вариант № 8

1. Земельный участок как объект прав на землю;
2. Виды (формы) управления в области организации использования и охраны земель;
3. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.

Вариант № 9

1. Субъекты прав на земельные участки;
2. Органы государственного управления земельным фондом;
3. Специальные требования охраны земель и почв.

Вариант № 10

1. Право собственности на землю;
2. Землеустройство – как условие обеспечения рационального использования и охраны земель;
3. Гражданская ответственность.

Вариант № 11

1. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками;
2. Государственный кадастр недвижимости – как элемент информационного обеспечения земельного права;
3. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.

Вариант № 12

1. Пожизненное наследуемое владение земельными участками;
2. Платность использования земли;
3. Административная ответственность.

Вариант № 13

1. Аренда земельных участков;
2. Контроль за использованием и охраной земель;
3. Гражданская ответственность.

Вариант № 14

1. Безвозмездное срочное пользование земельным участком;
2. Мониторинг земель;
3. Уголовная ответственность.

Вариант № 15

1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
2. Цели и задачи охраны земель;
3. Понятие правонарушения и ответственности.

Вариант № 16

1. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по использованию земельных участков;
2. Экологические требования охраны земель (почв);
3. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Библиографический список	3
Методические рекомендации по изучению разделов курса	4
Тема 1. Предмет, методы и система земельного права	4
Тема 2 Источники земельного права. Земельные правоотношения	8
Тема 3 Право собственности и иные права на землю	15
Тема 4 Возникновение прав на землю	22
Тема 5 Прекращение прав на землю	25
Тема 6 Сделки как основание возникновения и прекращения прав на землю	28
Тема 7 Управление в области использования и охраны земель	32
Тема 8 Охрана земель	37
Тема 9 Защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков	39
Тема 10 Юридическая ответственность в области охраны и использования земель	43
Методические указания по выполнению контрольной работы	48

Сидорова Галина Михайловна

Право (земельное)

Методические указания по изучению дисциплины, выполнению самостоятельных и контрольных работ студентами очной и заочной формы обучения направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Подписано в печать _____ 2021г.

Формат 60x84 1/ 16. Бумага офсетная.

Печать RISOGRAPH 1510. Уч. – изд. л. 3,2.

Тираж 50 экз. Заказ _____

ФГБОУ ВО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия»
692510. Уссурийск, пр. Блюхера, 44

Участок оперативной полиграфии Приморской гос. с.-х. академии.
692500. Уссурийск, ул. Раздольная, 8

