Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВПО «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический факультет

кафедра земельного, трудового и экологического права

**ЗЕМЕЛЬНое право**

 **Конспект лекций для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»**

**(квалификация (степень) бакалавр)**

**форма обучения (очная, заочная)**

Краснодар

КубГАУ

2016

**Авторы:**  Е.А. Гринь

**Конспект лекций для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) бакалавр) по дисциплине «Земельное право»** / Е.А. Гринь. – Электронный ресурс, 2016. – 76 с.

|  |
| --- |
| © Е.А. Гринь, 2016 |
| © ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», 2016  |

**ВВЕДЕНИЕ**

Многообразие отношений, возникающих при приобретении, ограничении, прекращении и реализации прав на земельные участки различными субъектами земельных правоотношений, предопределяет наличие особенностей в объекте, субъектном составе и содержании отдельных категорий земельных споров.

При этом усложнение гражданского оборота влечет за собой установление новых правовых конструкций, предусматривающих возможность приобретения права собственности и иных прав на земельные участки. Однако указанное направление в регулировании рассматриваемых отношений характеризуется и наличием ряда правовых проблем, обусловленных возможностью неоднозначного толкования норм, определяющих основания и порядок приобретения и прекращения субъективных гражданских прав на земельные участки, а также различиями в правовых позициях Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации.

В связи с этим, изучение содержания нормативных правовых актов, теории и практики правового регулирования отношений, связанных с реализацией законодательства о порядке разрешения земельных споров является важным условием успешного осуществления профессиональной деятельности юриста. Правовой анализ норм земельного, гражданского и других отраслей права, предусматривающих особенности разрешения земельных споров, способы защиты нарушенных субъективных гражданских прав на земельные участки в совокупности с правовыми позициями органов судебной власти позволят приобрести необходимые практические навыки применения законодательства.

**ЛЕКЦИЯ. ПРЕДМЕТ, МЕТОД И СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

**1. Земельное право как отрасль права: понятие, предмет метод земельного права**

На современном этапе развития земельно-правовой науки единого подхода к пониманию земельного права и его предмета также не сложилось. Существует несколько концептуальных подходов к данному вопросу.

1) По мнению О.И. Крассова, Р.К. Гусева, земельное право как самостоятельная отрасль права – это система правовых норм, регулирующих земельные общественные отношения в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, а также защиты земельных прав и предусмотренных законом земельных интересов граждан и юридических лиц.

2) По мнению В.В. Петрова, Ю.Г. Жарикова природоресурсное право подразделяется на отдельные самостоятельные подотрасли, такие как земельное право, водное право, лесное право, горное право, .

3) По мнению С.А. Боголюбова и др., «земельное и иные отрасли природоресурсного права стали подотраслями экологического права, его составной частью».

*Земельное право*– самостоятельная отрасль российского права, состоящая из совокупности норм, регулирующих общественные отношения в сфере использования и охраны земли как природного объекта, природного ресурса и объекта недвижимости в целях сочетания интересов общества, граждан и правообладателей земельных участков.

Отсюда следует, что **нормы земельного права регулируют две большие** группы общественных отношений: по *использованию* земель, включающие предоставление земель на различных правовых титулах и изъятие земельных участков; ответственности за земельные правонарушения; особенности правовых режимов отдельных категорий земель и т.д. и по *охране* земель, включающие специальные экологические требования ко всем правообладателям земельных участков, соблюдение и исполнение которых позволяет обеспечить рациональное использование земель.

По мнению Петрова земля выполняет 4 основные функции:

1. Экологическая (ст.3 Закона об охране окружающей среды), что одним из основных экологических принципов является научно обоснованное *сочетание* экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды, что имеет самое непосредственное отношение и к земле как части природы).
2. Политическая (гос. раница – гос. суверенитет);
3. Социальная (Конституция России провозглашает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст.9)
4. Экономическая (земля-средство производства и как пространственный базис для размещения объектов).

В теории права выделяют **два основных метода** правового регулирования – императивный и диспозитивный. **Императивный метод**применяется к отношениям, которые складываются в сфере государственного управления землей (ведение кадастра объектов недвижимости, мониторинга, земельного надзора и т.д.), при обнаружении земельных правонарушений, при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, при установлении ограничений по использованию земель и т.д. **Диспозитивный метод** *регулирования земельных отношений* основан на равноправии сторон. Он применяется, например, при осуществлении сделок с землей, а также при выборе правообладателем земельного участка варианта его разрешенного использования.

**2. Земля как объект общественных земельных отношений. Объекты земельных отношений**

*Объектами* земельных правоотношений являются земля, земельные участки и части земельных участков (ст.6 ЗК РФ).

1) Понятие *земли* как объекта правоотношений выделяется, главным образом, в целях ее общей характеристики как объекта государственного и муниципального управления.

Значение земли как природного объекта проявляется и в том, что все иные природные объекты с ней теснейшим образом связаны (леса произрастают на землях лесного фонда; водные объекты протекают по землям водного фонда).

Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

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

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

*Категория земель*– это «группирование земельных участков, площадей по каким-либо устойчивым признакам.

*Целевое назначение* земельного участка подразумевает определение параметров и вариантов (направлений) рационального использования и охраны земельного участка для лиц, обладающих земельными участками на любом титуле.

Для каждой категории земель устанавливается свой уникальный дифференцированный *правовой режим*. **Правовой режим –** установленные законодательством права и обязанности лиц, использующих земельные участки.

В соответствии с главой 3 ГрадК РФ **в документах территориального планирования** РФ и субъектов РФ происходит последовательное определение (отражение) границ ряда категорий земель. В документах территориального планирования муниципального района отражаются вышестоящие решения о границах отдельных категорий земель в пределах *межселенных территорий*.

Принадлежность земельного участка к определенной категории земель не является «вечной», а может быть изменена по процедуре, указанной в Федеральном законе от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую". Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются: 1) органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации; 2) Правительством РФ в отношении иных земель.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

1) **в течение трех месяцев** со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами РФ, - Правительством РФ;

2) **в течение двух месяцев** со дня поступления ходатайства - исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

По справедливому замечанию О.И. Крассова, земля как природный объект и природный ресурс не может быть ни объектом земельных отношений, ни отношений собственности, ни каких-либо еще отношений, ибо объектом земельных отношений всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные и юридически значимые признаки соответствующего объекта природы. Поэтому объектом земельных отношений **является индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок.**

2) Под **земельным участком** как объектом земельных правоотношений следует понимать часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. (Статья 11.1)

Впервые законодательно введено новое понятие - искусственный земельный участок, который представляет собой сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Индивидуализация земельного участка происходит посредством проведения землеустройства и его кадастрового учета.

площадь, границы и местоположение земельного участка являются его индивидуализирующими признаками. Индивидуальные особенности земельного участка определяются не только путем постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, но и в результате предшествующих ему землеустроительных действий по определению физических характеристик (в том числе площади), а также последующей государственной регистрацией прав на него.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

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

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Образование земельного участка включает в себя действия по его формированию, поэтому представляется необходимым считать земельный участок сформированным с момента его постановки на государственный кадастровый учет, а образованным – с момента государственной регистрации права.

3) ЗК РФ выделяет в качестве объекта земельных отношений *часть земельного участка*, что является ошибочным. По нашему убеждению, часть земельного участка в принципе не может выступать в качестве объекта правоотношения, поскольку в случае разделения земельного участка на две части (если он является делимым), каждой из них в установленном порядке присваивается индивидуальный кадастровый номер, а собственник каждой вновь образованной «части» земельного участка получает правоустанавливающий документ *на земельный участок*, а не на его *часть*. Аналогичным образом невозможно приватизировать часть земельного участка, а в случае продажи собственником «части участка» сделка будет зарегистрирована только после проведения землеустроительных работ и постановки *участка* на кадастровый учет.

Сама возможность делимости и неделимости земельных участков вытекает из положений ст. 133 ГК РФ, признающей, что вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, является неделимой. **Условием делимости земельного участка является сохранение его разрешенного использования и категории, а также не упомянутый в ст.6 ЗК РФ минимальный размер земельного участка**. Это означает, что в результате раздела земельного участка не могут образовываться новые земельные участки меньше минимального размера, определяемого в порядке, установленном законодательством.

**3. Система земельного права**

Под системой земельного права понимается научно обоснованная последовательность расположения земельно-правовых институтов и норм в зависимости от их значимости, роли и содержания, обусловленная характером регулируемых общественных отношений. Институты, содержащие общие положения, действие которых распространяется на все или большинство регулируемых земельных отношений, составляют *общую часть* земельного права, куда входят следующие институты: собственности на землю; прав на землю лиц, не являющихся собственниками; организационного механизма использования и охраны земель; экономичесого механизма использования и охраны земель; юридической ответственности за земельные правонарушения.

*Особенная часть* земельного права складывается из институтов, определяющих правовой режим отдельных *категорий* земель, выделяемых по основному целевому назначению.

**4. Соотношение земельного права с гражданским, административным, экологическим и другими отраслями права.**

Земельное законодательство находится в динамической взаимосвязи с иными отраслями законодательства.

1) Нахождение земли в трех измерениях обусловливает и особенности взаимодействия земельного и *гражданского* права. Регулируя имущественные отношения, включая и недвижимость, гражданское законодательство не в состоянии отразить и учесть специфику земельных участков как разновидности природных объектов. Поэтому гражданское право определяет лишь внешнюю сторону земельных участков как объектов недвижимого имущества, формулируя общие требования к порядку заключения сделок с недвижимостью, форме договора, действительности сделок, обязательности государственной регистрации и т.д.

Соответствующую специфику отражают нормы земельного права, как в части оборотоспособности земельных участков различного целевого назначения, так и в части приобретения земельных участков в собственность или на ином праве.

Исторически сформировались 2 основные точки зрения:

– полное отождествление гражданских и земельных отношений. Поскольку ст.130 ГК РФ относит земельные участки к недвижимым вещам, а земля включена в число объектов гражданских прав, некоторые авторы считают, что земельные отношения д.б. урегулированы ГП.

– частичное ограниченное применение к земельным отношениям норм ГП. В соответствии с п.3 ст.129 ГК земля и др. природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

2) Соотношение ЗП с КП

Важнейшее значение имеет закрепление в Конституции России, акте прямого действия и высшей юридической силы, норм, регулирующих земельные отношения. Наряду с уже упоминавшимися ст.ст.9 и 72, большое практическое значение представляет ст.36 Конституции, согласно которой граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю; владение, пользование и распоряжение землей осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

3) Основное *сходство* земельного и иных природоресурсовых отраслей права (водного, горного, лесного), за которыми мы признаем самостоятельное значение, состоит в том, что они находятся на «одной горизонтали», то есть регулируют однородные общественные отношения по рациональному использованию соответствующего природного ресурса, что обусловливает единство целей, задач и принципов. При этом все они тесно взаимосвязаны с экологическим правом, нормы которого регулируют отношения по охране каждого природного объекта. Соблюдение экологических требований и норм в ходе природопользования (водо-, недро-, лесо-, землепользования) и позволяет говорить о выполнении хозяйствующим субъектом экологических правил, а, следовательно, о рациональном использовании природного ресурса.

Указанное сходство и обусловило появление п.2 ст.3 ЗК РФ, согласно которому к земельным отношениям законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, об охране окружающей среды, об особо охраняемых природных территориях и объектах, иные специальные федеральные законы применяются в случае, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

4) Взаимодействие земельного и *градостроительного*: Градостроительное законодательство определяет посредством территориального планирования и градостроительного зонирования перечень территориальных зон муниципального образования, для которых градостроительными регламентами определено *как* можно использовать земельный участок, из каких имеющихся *параметров и видов* использования собственник (землепользователь, арендатор) может выбрать устраивающий его вариант.

5) Взаимодействие земельного и *административного* права проявляется в вопросах регулирования отношений по управлению земельным фондом. Нормы административного права применимы к отношениям по государственному управлению земельными ресурсами, привлечению виновных в совершении земельных правонарушений к административной ответственности. При этом в ходе государственного управления земельным фондом государственные органы осуществляют ряд специфических функций, характерных только для этого вида государственного управления (ведение государственного земельного кадастра, проведение мониторинга земель и т.д.).

6) с УП: гл.26 – порча земли; ст.170 уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей

**ЛЕКЦИЯ. ИСТОЧНИКИ (ФОРМЫ) ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

1. **Понятие, особенности, система источников земельного права.**

**Источники права** представляют собой внешнюю форму выражения правотворческой деятельности государства с помощью, которой воля законодателя становится обязательной для исполнения.

Закрепление общеобязательных правовых норм происходит в следующих формах: нормативный правовой акт; правовой обычай; судебный прецедент; нормативный договор. Основную роль в регулировании земельных отношений играет **нормативный правовой акт**, изданный уполномоченным органом публичной власти и содержащий нормы земельного права, действующие на определенной территории и адресованный указанному в нем кругу лиц.

**Таким образом, источником земельного права** является нормативный правовой акт, принятый органом государственной власти или органом МСУ в пределах установленной для него компетенции, который устанавливает, изменяет или отменяет земельно-правовые нормы, представляющие собой юридически обязательную модель поведения участниками земельных отношений.

**По юридической силе:**

**Особенности:**

1)земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды отнесено к совместному ведению РФ и субъектов (п. 1 ст. 72). Тем самым Конституция РФ подразделяет земельное законодательство на федеральные правовые акты и правовые акты субъектов РФ.

2) применение в качестве источников норм других отраслей права

3) отдельное место среди источников занимает нормативный договор

4) особое место среди источников занимает ГК РФ

1. **Конституционные основы земельного права**

Конституция РФ, обладает следующими основными свойствами:

1. верховенство (ст. 4 Конституции);

2. высшая юридическая сила, прямое действие конституционных норм; действие на всей территории страны (ст. 15 Конституции);

Именно в Конституции РФ определены основы конституционного строя, права и свободы человека и гражданина, в том числе и в сфере земельных отношений.

Ряд положений Конституции РФ имеют определяющее значение для земельного права, так как являются основой развития земельного законодательства.

1. Статья 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения РФ и субъектов РФ. В совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов, в частности, находятся:

вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами (п. «в»);

разграничение государственной собственности, в том числе и на землю (п. «г»);

природопользование (в том числе землепользование), охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности (п. «д»);

земельное законодательство (п. «к»).

2. В Конституции РФ в общей форме определены полномочия некоторых органов государственной власти по регулированию земельных отношений. Так, в ст. 114 Конституции РФ (п. «в») сказано, что Правительство РФ обеспечивает проведение единой государственной политики в области экологии, имеющее непосредственное отношение к обеспечению охраны земель. Кроме того, Правительство РФ осуществляет управление федеральной собственностью, в том числе землями, находящимися в федеральной собственности.

3. Конституция РФ закрепила полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений. Так, согласно ч. 2 ст. 131 Конституции РФ, изменение границ территорий, в которых осуществляется местное самоуправление, допускается с учетом мнения населения соответствующих территорий.

4. Часть 1 ст. 9 Конституции РФ предусматривает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. По мнению ОМ. Крассова, эта конституционная норма закрепляет два важнейших принципа правового регулирования земельных отношений: принцип приоритета публичных интересов в сфере регулирования использования и охраны земель и принцип обеспечения рационального использования и охраны земельных ресурсов.

5. Согласно ст. 36 Конституции РФ, собственники владеют, пользуются и распоряжаются землей свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Это означает, что земельные, отношения должны регулироваться специальным федеральным законом - Земельным кодексом РФ.

6. Важнейшее значение имеют конституционные основы регулирования отношений собственности на землю. В ст. 8 Конституции РФ закреплен принцип равенства всех форм собственности. В РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Статья 9 (ч. 2) предусматривает возможность существования многообразия форм права собственности на землю. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Кроме того, ст. 36 (ч. 1) Конституции РФ отдельно закрепляет право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю. В то же время, в этой же статье определены пределы осуществления собственником своих правомочий.

7. Очень большое значение для регулирования земельных отношений имеет положение ч. 3 ст. 35 Конституции РФ о том, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Это означает, что в земельном законодательстве должны быть закреплены такие условия изъятия частных земель, когда изъятие может допускаться только по решению суда, а не какого-либо иного органа.

9. ст. 42 Конституции РФ закрепила право каждого гражданина на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию об ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением.

Необходимо также отметить, что наряду с этим правом ст. 58 Конституции РФ закрепляет обязанность каждого сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам.

1. **Закон как источник земельного права.**

**Земельное законодательство** может быть классифицировано по нескольким основаниям.

По *уровню* различают:

федеральные законы и законы субъектов РФ.

В числе федеральных земельных законов главное место принадлежит ЗК РФ.

**Общие:** ГК РФ, ГрадК РФ, НК РФ, Закон об охране окружающей среды, Закон о местном самоуправлении, ЛК РФ, ВК РФ и т.д.

Специальные: Наряду с ЗК РФ, земельные отношения регулируют как собственно «**земельные**» законы, так и законодательные акты иной отраслевой принадлежности. В числе первых следует назвать Закон о кадастре объектов недвижимости, Закон о землеустройстве, Закон об обороте земель с\х назначения и ряд других.

Субъекты РФ вправе принимать законы, регулирующие земельные отношения, не противоречащие только ЗК РФ и иным федеральным законам. Законы субъектов РФ могут быть приняты как по вопросам, прямо указанным в ЗК РФ, так и в случае обнаружения пробела в земельном законодательстве. В последнем случае такие законы действуют вплоть до принятия соответствующего федерального закона, с которым и приводятся в соответствие.

Федеральный закон от 16 июля 1998 года "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".

Вопросам особой охраны сельскохозяйственных угодий как главного средства производства посвящен также Закон РФ от 10 января 1996 г. "О мелиорации земель".

Вопросы осуществления функции ведения государственного земельного кадастра регулируются Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 112-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" и Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях".

Особенности правового режима отдельных категорий земель определены в законах: "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", "Об особо охраняемых природных территориях", "О недрах", в Лесном, Водном, Градостроительном кодексах и иных.

К федеральным законам, содержащих нормы земельного права, также относятся ГК РФ, УК РФ, КоАП. Так ГК РФ, содержит гл. 17, регулирующую право собственности и иные вещные права на землю.

**4. Указы Президента РФ как источники земельного права. Постановления Правительства РФ как источники земельного права.**

Указы и распоряжения Президента РФ могут быть приняты по любым вопросам (кроме случаев, когда ЗК РФ предусматривает принятие федерального закона) и не должны противоречить ЗК РФ и федеральным законам. Некоторые такие вопросы прямо указаны в тексте ЗК РФ. Так, согласно п.3 ст. 15 ЗК РФ, Президент РФ определяет перечень приграничных территорий, в пределах которых земельные участки иностранным гражданам и юридическим лицам, лицам без гражданства в собственность не предоставляются.

Акты Правительства РФ, регулирующие земельные отношения, могут приниматься лишь в пределах полномочий, определенных ЗК РФ, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации. Следовательно, если вышеупомянутые нормативно-правовые акты не содержат прямых отсылок к актам правительства, то таковые и не принимаются. Например, ЗК РФ прямо определяет полномочия Правительства РФ в части перевода земель из одной категории в другую (ст.8), принятия ряда мер в сфере охраны земель (ст.ст.13-14), порядка проведения торгов (ст.38) и т.д.

Хотя официально правовая доктрина не признает данные акты источниками права, такие как:

– Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 N 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»;

– Пленум Верховного суда РФ № 10;

– Пленум Высшего арбитражного суда РФ № 22;

– Постановление от 29 аперля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности»

– Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 54 "О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога"

**ЛЕКЦИЯ. ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ**

**1. Виды прав на землю лиц, не являющихся собственниками земли**

Все эти права производны от права собственности на землю.

К числу вещных прав на земельный участок относятся:

– право постоянного (бессрочного) пользования;

– право пожизненно наследуемого владения;

– право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);

– переход права собственности на земельный участок к другому лицу не может быть основанием прекращения указанных вещных прав на землю.

В этом выражается один из главных признаков вещного права – признак следования.

Как правило, права на землю лиц – несобственников земельных участков *приобретаются на основании особых юридических фактов*, содержание которых заключается в том, что собственник земли распоряжается своим земельным участком. То есть у каждого такого земельного участка будет два обладателя – собственник и носитель иного вещного права.

Права, приобретаемые в результате совершения договоров (сделок), имеют обязательственный характер:

– договор аренды земельного участка (имеет двойной характер – обладает признаком следования, но не обладает признаком преимущества);

– ренты и пожизненного содержания с иждивением;

– безвозмездного срочного пользования;

– доверительного управления,

– залога (ипотеки).

**2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками**

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком закреплено в ст. 20 ЗК.

**Права и обязанности землепользователей.**

Права землепользователей закреплены в ст. 41 ЗК, равны ст. 40 ЗК.

Таким образом, землепользователи, как и собственники, обладают идентичными правами на использование земли.

**Ст. 40.** Права собственников земельных участков на использование земельных участков (ЧИТАТЬ, ЕСЛИ НЕ ЧИТАЛОСЬ ПРИ СОБСТВЕННОСТИ)

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на:

1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

Землепользователи не обладают правом собственности на земельный участок, поэтому:

– не могут иметь в собственности обособленные водные объекты.

– обладая правом собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную продукцию и доходы от ее реализации, не имеют права собственности на многолетние насаждения,

– в отличие от собственника, не имеют права на получение стоимости участка в случае его выкупа для государственных или муниципальных нужд согласно ст. 55 ЗК. Согласно п. 2 ст. 57 ЗК землепользователи имеют право на возмещение убытков в полном объеме в случаях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

– землепользователи в отличие от собственника земельного участка не имеют права на внутреннюю организацию территории своего участка, которое включает право деления земельного участка. Такого рода действия осуществляются путем землеустроительных работ.

**Ст. 42.** Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

– использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

– сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

– осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;

– своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

– своевременно производить платежи за землю;

– соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

– не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Согласно п.4 ст.20 ЗК граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Согласно п.1. ст.20 ЗК в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Согласно п.2. ст.20 ЗК гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Примеры ГУ: природные парки, дендрологические и ботанические сады.

Казенное предприятие – унитарные предприятия, основанные на праве оперативного управления.

**Порядок переоформления гражданами и юридическими лицами.**

Ч.3 ст.3 Закона о введении в действие ЗК РФ. Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование сроком не ограничивается.

Переоформление гражданином права на земельный участок включает в себя:

– подачу заявления,

– принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка на соответствующем праве,

– государственную регистрацию права.

Ч .2 ст.3 … . Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность … по своему желанию до 1 января 2010 года.

С 1 января 2011 года Кодекс об административных правонарушениях будет дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Земельные участки, которые не подлежат приватизации, делятся на две группы: земли, изъятые из оборота, и земли, ограниченные в обороте.

**Ст. 27 ЗК.** Ограничения оборотоспособности земельных участков. …

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность.

4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками.

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, ФСБ, ГО, ФСИН.

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;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

Нужно отметить, что в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (п. 8 ст. 28) указан несколько иной перечень земельных участков, которые не могут быть приватизированы. В него (КАК ПРИМЕР) включены земельные участки в составе земель:

– зараженных опасными веществами и подвергшихся биогенному заражению;

– водоохранного и санитарно-защитного назначения;

– общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и др.);

– предусмотренных генеральными планами развития соответствующих территорий для использования в государственных или общественных интересах, в том числе земель общего пользования;

**3.** **Право пожизненного наследуемого владения земельными участками**

Согласно ст. 21 ЗК. На праве пожизненного наследуемого владения могут владеть земельным участком только граждане.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК, сохраняется.

После вступления в силу ЗК земельные участки на этом титуле гражданам больше не предоставляются.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Право пожизненного наследуемого владения было установлено в ст.5 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле 1990 г.

Несколько позднее право пожизненного наследуемого владения земельным участком было предусмотрено и в Земельном кодексе РСФСР 1991 г.

В ранее действовавшем земельном законодательстве значение этого титула главным образом состояло в том, что путем его применения приватизировались земельные участки.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком представляет собой своеобразное ограниченное право собственности.

**Права и обязанности землевладельцев.**

Права землевладельцев определены в ст. 41 ЗК, а обязанности – в ст. 42 ЗК.

**Основания приобретения и прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком.**

Те же. Наследство – по общим правилам (исключение – невозможность раздела между несколькими наследниками из за превышения минимального размера – общее право).

**4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

Земельный кодекс закрепляет два вида сервитутов: частные и публичные.

Правила установления частных сервитутов закреплены в ст.274-277 ГК.

Собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для:

– обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

– прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов;

– обеспечения водоснабжения и мелиорации;

– а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Основанием установления сервитута является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

Согласно ст.613 ГК собственник земельного участка при передаче его в аренду обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на передаваемый в аренду участок, в том числе и об обременении этого земельного участка сервитутом.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным НПА РФ, НПА субъекта РФ, НПА ОМСУ в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

9. Сервитуты (ОБА ВИДА) подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**5. Безвозмездное срочное пользование земельными участками**

Статья 24. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего ЗК РФ, на срок не более чем один год;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций, указанных в пункте 2 настоящей статьи (*отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков*), гражданам в виде служебного надела;

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

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами ст. 41 и ст.42 ЗК РФ (ТО ЖЕ, ЧТО И У ВСЕХ).

Например, действует Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденное приказом МПС РФ от 15 мая 1999 г. N 26Ц (БНА. 1999. N 33.). Согласно п.19 этого Положения железные дороги предоставляют отдельным категориям работников в полосе отвода служебные земельные наделы для сельскохозяйственного использования в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

**ЛЕКЦИЯ. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИОННОГО МЕХАНИЗМА (УПРАВЛЕНИЯ) В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**

**1. Понятие и общая характеристика управления в области охраны и использования земель.**

Понятие *«управление»* имеет много значений. В обобщенном виде оно представляет собой любое целенаправленное организующее воздействие на какие-либо процессы для приведения их в соответствие с определенными закономерностями.

**В самом общем виде под *управлением земельным фондом***понимается исполнительно-распорядительная деятельность государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в пределах их компетенции, направленная на публично-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации в целях обеспечения рационального использования и охраны земель вне зависимости от форм собственности и иных прав на землю, а также хозяйственное управление земельными участками, принадлежащими на праве собственности Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям.

**Виды управления** в сфере охраны и использования земель:

1.Муниципальное – осуществляемое орг. МСУ в пределах территории муниципального образования и реализации в виде функций:

- муниципальный контроль

-планирование, использование и предоставление природных ресурсов

-принятие нпа, регулирующих отношения по природопользованию

|  |
| --- |
| Под ***муниципальным управлением*** в сфере использования и охраны земель понимается деятельность органов местного самоуправления, направленная на обеспечение устойчивого развития территорий и создание благоприятных условий жизнедеятельности человека, обеспечение рационального использования и охраны земель в границах муниципальных образований.2. **Общественное** – осуществляется гражданами и общественными организациями, в уставе которых предусмотрен такой вид деятельности:-проведение общественно-экологической экспертизы-проведение обществен. и публичн. Слушаний-проведение местного референдума (очень редко) 3. **Производственное-** осуществляется субъектами хозяйственной деятельности на предприятиях различных форм собственности и направлено на организацию системы рационального природопользования в рамках такого предприятия. В его содержание будет входить как планирование использования отдельных видов природных ресурсов, так и контроль за соблюдением установленных норм их использования.  |

4. **Управленческая деятельность в области использования и охраны земель** осуществляется исключительно органами государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, а также органами местного самоуправления. Только они имеют *внешние* полномочия *властного* характера, со всеми вытекающими отсюда последствиями (подчинение своей воле от лица государства или с санкции государства, вплоть до применения мер принуждения).

Необходимо отметить, что в юридической литературе широко освещены мнения ученых по вопросу об определении понятий управления и государственного управления. Так, *по мнению А.И. Алехина*, *государственное управление представляет собой функционирование субъектов исполнительной власти и форма практической реализации исполнительной власти в ее собственном смысле.* Однако в настоящее время нельзя отрицать тот факт, что определенной компетенцией по осуществлению государственного управления, в том числе земельными ресурсами и охраной природных объектов обладают и органы законодательной власти.

Система государственной власти в Российской Федерации предполагает создание государственных органов на базе единства принципов их организации и деятельности. К таким принципам относятся законность, самостоятельность органов законодательной, исполнительной и судебной власти, а также осуществление ими своих полномочий в интересах обеспечения прав и свобод граждан данного государства.

**Государственное** подразделяется на:

**– общее**

**– специальное**

Поэтому, *государственное управление*, исходя из общепринятого соотношения между понятиями «государственное управление» и «исполнительная деятельность органов государственной власти», следует рассматривать в двух его разновидностях: ***в широком смысле*** – осуществляемое всеми органами государственной власти, и ***в узком смысле*** – органами исполнительной власти. В последнем случае, «государственное управление по своему назначению представляет собой ничто иное, как вид государственной деятельности, в рамках которого практически реализуется исполнительная власть».

Кроме того, некоторые авторы, например, М.М. Бринчук в качестве одного из видов управления выделяет ***отраслевое*** управление природопользованием, в том числе земельными ресурсами. По его мнению, как и при производственном управлении, содержание отраслевого управления определяется спецификой отрасли или сферы деятельности, характером предприятий, входящих в ее систему, масштабами и видами воздействия на природу. Вместе с тем необходимо иметь в виду, что такое управление можно рассматривать и в качестве одного из видов государственного управления природопользованием, поскольку оно осуществляется «министерствами, государственными комитетами, федеральными службами в пределах своей отрасли».

1. **Система и полномочия органов, осуществляющих управление в области охраны и использования земель. Органы общей и специальной компетенции.**

Федеральные органы государственной власти в сфере решения вопросов использования и охраны земель могут быть классифицированы по нескольким критериям. Если, например, исходить из характера и объема присущих им властных полномочий, то следует разграничивать органы общей и органы специальной компетенции. К федеральным **органам общей компетенции** относятся Общее государственное управление осуществляют представительные и исполнительные органы власти, наделенные соответствующими полномочиями в рамках своей компетенции по обеспечению рационального использования и охраны земель. К ним относятся Совет Федерации и Государственная Дума РФ, Правительство РФ, а также соответствующие органы субъектов РФ. Каждый из них в пределах своей компетенции осуществляет функции по управлению. Исходя из этого положения, управление традиционно можно рассматривать в широком смысле - как деятельность всех вышеуказанных органов, и в узком - как процесс осуществления властно-распорядительных функций лишь органами исполнительной власти. Последние, в зависимости от принципов, форм и методов организации своей деятельности, а также поставленных перед ними задач, подразделяются на органы общей и специальной компетенции. Так, Правительство Российской Федерации руководит работой федеральных министерств и иных органов исполнительной власти и контролирует их деятельность. В пределах своих общих полномочий данный орган государственной власти формирует федеральные целевые программы и обеспечивает их реализацию, реализует предоставленное ему право законодательной инициативы. Так, конкретные полномочия Правительства РФ в области использования и охраны земель определяются ЗК РФ (см. ст.ст. 2,8,13,14,22,38,54,57,58,60,65 и т.д.), а также другими федеральными законами. Например, согласно ст. 8 ЗК РФ, Правительство РФ осуществляет отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую применительно к землям, находящимся в федеральной собственности.

**Органами специальной компетенции** называются органы государственной власти, специально уполномоченные Правительством РФ или Президентом РФ выполнять определенные функции в области использования и охраны земель.

Система и структура орг. исполн. власти осуществляет управление в сфере охраны окружающей среды определена Указом Президента Указ Президента РФ от 12 мая 2008г. N724 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти" структура орг. Проявл. В 3-х формах:

Федеральное министерство- орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в установленной актами Президента РФ и Правительства РФ сфере деятельности.

Федеральная служба является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в установленной сфере деятельности.

Федеральное агентство – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий в установленной сфере деятельности функции по оказанию государственных услуг, по управлению государственным имуществом и правоприменительные функции за исключением функций по контролю и надзору.

**Министерства:**

– Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации Министерство сельского хозяйства Российской Федерации Министерство юстиции.

**Служба:**

– Федеральная регистрационная служба;

– Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзор;

– Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды;

– Федеральная служба по надзору в сфере природопользования;

– Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

**Агентство**

**–**Федеральное агентство по рыболовству;

– Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;

– Федеральное агентство по управлению государственным имуществом;

– Федеральное агентство лесного хозяйства;

– Федеральное агентство водных ресурсов;

– Федеральное агентство по недропользованию.

Кроме того, на практике существуют правовые проблемы разграничения компетенции и определения взаимодействия органов государственной власти.

1) **Министерство природных ресурсов и экологии** РФ. Действует на основании Постановления Правительства РФ от 22 июля 2004 г. № 370 «Об утверждении Положения о Министерстве природных ресурсов Российской Федерации» (с изменениями от 30 июля 2004 г.).

Деятельность данного министерства носит природоохранный характер, а поскольку земля является составной и неотъемлемой частью окружающей среды, данные полномочия будут представлять для нас интерес. Землеохранные полномочия данного органа заключаются в проведении мероприятий по охране и защите лесов (которые произрастают на землях лесного фонда), водных объектов, включая разработку методических документов по проектированию водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов и по ведению государственного мониторинга водных объектов (расположены на землях водного фонда), а также полномочия в сфере управления особо охраняемыми природными территориями (располагаются на землях особо охраняемых территорий и объектов).

2) **Министерство здравоохранения и социального развития** (в его ведении находится Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучию человека, выполняющая функции санитарно-эпидемиологического надзора). Действует на основе Постановления Правительства РФ от 30 июня 2004 г. № 322 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека». Одна из функций данной службы заключается в проведении государственного санитарно-эпидемиологического надзора за соблюдением санитарного законодательства в пределах всех категорий земель не зависимо от форм собственности.

**Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом** осуществляет следующие полномочия:

а) предоставляет в установленном порядке земельные участки, находящиеся в государственной собственности; рассматривает предложения об установлении публичных сервитутов на земельные участки; предложения об утверждении перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности.

б) принимает решение о проведении торгов и определяет на основании отчета независимого оценщика начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка; определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона; заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов.

в) осуществляет предоставление земельных участков органу государственной власти Российской Федерации (его территориальному органу), государственному унитарному предприятию, а также государственному учреждению, другой некоммерческой организации, созданным органами государственной власти Российской Федерации; прекращения прав указанных органов, юридических и физических лиц на земельные участки; предоставления в собственность или аренду земельных участков, средства от продажи или аренды которых поступают в федеральный бюджет.

г) принимает решение о приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами из федеральной собственности; осуществляет разграничение государственной собственности на землю и т.д.

**3. Общая характеристика функций управления в области охраны и использования земель: понятие, особенности, виды.**

Управленческая деятельность государства в любой сфере общественной жизни строится в виде определенных в законодательстве форм осуществления ее задач и функций. Именно такая деятельность является основной формой осуществления задач государства по организации рационального использования природных ресурсов. Это связано, прежде всего, с тем, что в процессе ее воплощения получают свою практическую реализацию правовые нормы, регулирующие земельные отношения.Основные функции:

1. Ведение кадастра объектов недвижимости

2. Осуществление мониторинга в сфере охраны окружающей среды и природных ресурсов

3. Государственный земельный надзор и контроль

**Понятие, виды и содержание земельного (надзора) контроля**

***Государственный земельный контроль*** – это система мер, проводимых органами государственной власти Российской Федерации, направленных на предупреждение, выявление и пресечение нарушений федеральных законов и иных нормативных правовых актов, обеспечение соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований в области использования и охраны земель.

Земельный контроль как правовая мера выполняет **три основные функции**: *предупредительную*, направленную на предотвращение еще не начавшегося противоправного воздействия на земельные участки; *информационную*, направленную на сбор сведений о подконтрольных объектах и *карательную*, направленную на привлечение на­рушителей земельного законодательства к юридической ответственности.

По критерию *субъекта*, осуществляющего земельный контроль, следует выделить государственный, муниципальный, производственный и общественный земельный контроль. При этом необходимо иметь в виду, что государственный земельный контроль может осуществляться **только федеральными органами власти**. Возможность проведения государственного земельного контроля субъектами РФ ЗК РФ не предусматривает.

Государственный земельный контроль следует подразделить на ***общий***, который осуществляется органами общей компетенции (Президент РФ, Правительство РФ и т.д.), и ***специальный*,** осуществляемый специально уполномоченными органами исполнительной власти, главным образом, Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости.

Государственный земельный контроль как элемент механизма управления земельными ресурсами имеет ряд особенностей. ***Первая* особенность** полномочий органов государственного земельного контроля состоит в том, что их деятельность носит надведомственный характер, охватывает все категории земель, а также деятельность любых хозяйствующих субъектов не зависимо от форм собственности.

***Вторая* особенность** государственного земельного контроля заключается в содержании мер административного принуждения, применяемым государственными инспекторами к нарушителям земельного законодательства. К числу таких мер относятся меры административной ответственности (предупреждение, штраф), административного пресечения (например, меры пресечения нарушений санитарного законодательства, выдача предписаний) и т.д. Утверждены и перечни должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях.

***Муниципальный земельный контроль***– это деятельность, осуществляемая органами местного самоуправления в целях обеспечения земельного правопорядка посредством принятия мер по предотвращению, выявлению и пресечению нарушений земельного законодательства в границах муниципальных образований, обеспечения соблюдения правообладателями земельных участков требований в области использования и охраны земель.

При определении *объекта* муниципального земельного контроля следует иметь в виду два обстоятельства. Во-первых, при его осуществлении органы местного самоуправления не могут присваивать себе функции специально уполномоченных органов государственного земельного контроля. Во-вторых, если государственный земельный контроль (п.1 ст.71 ЗК РФ) и общественный земельный контроль (п.3 ст.72 ЗК РФ) осуществляется за *использованием и охраной* земель, то муниципальный земельный контроль – только **за *использованием* земель**. Такой подход можно объяснить тем, что контроль за охраной земель является разновидностью экологического контроля, который с 1 января 2006 г. органы местного самоуправления не осуществляют.

***Общественный земельный контроль***– это деятельность граждан и их объединений по осуществлению проверки соблюдения установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Осуществляется общественный земельный контроль, исходя из буквального толкования п.2, лишь тремя категориями субъектов: органами территориального общественного самоуправления, общественными организациями (объединениями), гражданами.

**Особым субъектом общественного земельного контроля**, не указанным ЗК РФ, являются коренные малочисленные народы и их объединения. Как следует из подп.2 п.1 ст.8 Федерального закона от 30 апреля 1999 г. № 82-ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» (с изменениями от 22 августа 2004 г.), **данные субъекты вправе участвовать в осуществлении контроля за использованием земель различных категорий**, необходимых для осуществления традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами малочисленных народов.

***Производственный* земельный контроль** осуществляется специальной службой (отдельным работником) юридических лиц или индивидуальным предпринимателем на своих земельных участках и имеет задачей проверку соблюдения и исполнения в процессе хозяйственной и иной деятельности требований законодательства в области использования и охраны земель.

Как следует из п.1 ст.73 ЗК РФ, производственный земельный контроль может осуществляться всеми субъектами вещных прав на землю (кроме обладателей сервитута), а также некоторых обязательственных прав (права аренды и права безвозмездного срочного пользования). Естественно, нет никакого смысла организовывать производственный земельный контроль на дачном земельном участке шесть соток. Речь идет об организации производственного контроля на территории крупных землепользователей.

**Государственный мониторинг земель**

Мониторинг является важнейшей функцией государственного управления земельными ресурсами и представляет собой комплексную систему наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений их состояния под воздействием природных и антропогенных факторов. При проведении государственного мониторинга земель решаются **следующие задачи**: своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов; информационное обеспечение деятельности по ведению государственного земельного кадастра, осуществлению государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций в области государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства; обеспечение граждан информацией о состоянии земель. Полученные в ходе мониторинга земель данные являются правовым основанием для предъявления требований к правообладателям земельных участков по устранению земельных правонарушений и привлечению виновных лиц к юридической ответственности.

В зависимости от целей и территории наблюдения мониторинг земель, равно как и экологический мониторинг, подразделяется на федеральный, региональный и локальный и осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

**Федеральная служба по гидрометеорологии и** м**ониторингу окружающей среды** – функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга окружающей природной среды, ее загрязнения, государственному надзору за проведением работ по активному воздействию на метеорологические и другие геофизические процессы.Мониторинг земель осуществляется применительно ко всем категориям земель, в том числе частью государственного мониторинга земель является мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения (ст.16 Закона о государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения), а также мониторинг мелиорированных земель (ст.21 Закона о мелиорации земель). Согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 16 апреля 2003 г.), мониторинг состояния почвы осуществляется в жилых зонах, включая территории повышенного риска, в зоне влияния автотранспорта, захороненных промышленных отходов (почва территорий, прилегающих к полигонам), в местах временного складирования промышленных и бытовых отходов, на территории сельскохозяйственных угодий, санитарно-защитных зон.

Объем исследований и перечень изучаемых показателей при мониторинге определяется в каждом конкретном случае с учетом целей и задач по согласованию с органами и учреждениями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор. Мониторинг проводится с учетом результатов исследований на всех предыдущих стадиях проектирования, строительства, а также по окончании строительства объекта, при вводе его в эксплуатацию и на протяжении всего его эксплуатационного периода.

Мониторинг земель включает в себя: сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение; непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования; анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Мониторинг осуществляется исходя из единой системы показателей на основе методических и нормативно-технических документов, утверждаемых Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Получение информации при осуществлении мониторинга может производиться с использованием: дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов); сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков и т.п.; наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных); соответствующих фондов данных.

**Понятие и содержание землеустройства**

Землеустройство является одной из функций государственного управления земельным фондом. Согласно ст.1 Закона о землеустройстве, под землеустройством понимаются мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство). Таким образом, существует две принципиальных разновидности землеустройства: территориальное (межхозяйственное) и внутрихозяйственное.

Как система мероприятий по реализации земельного законодательства, землеустройство имеет три взаимосвязанных аспекта: юридический, экономический и технический. Юридический аспект заключается в обеспечении соответствия реализуемых земельных прав требованиям законодательства. Экономический аспект заключается в создании таких территориальных условий хозяйствования, которые бы способствовали рациональному использованию земли. Технический аспект заключается в проведении технических действий по реализации прав субъектов земельных отношений на землю.

Полученные в результате проведения землеустройства документы используются при ведении государственного земельного кадастра, мониторинга земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок и ним и т.д. Это взаимодействие землеустройства с государственными учетными системами заключается в том, что, например, на кадастровый учет невозможно поставить земельный участок, не имеющий четко зафиксированных на местности границ, отображенных на карте (плане) земельного участка. Столь же невозможно передать такой участок в собственность или аренду и получить правоустанавливающий документ.

Перечень случаев обязательного проведения землеустройства указан ст.3 Закона о землеустройстве.

**Государственный земельный кадастр**

К числу основных функций относится ведение кадастра природных ресурсовКадастр (от французского слова “cadastre”) – представляет собой список, реестр, составленный официальным органом или учреждением. Существуют и более расширительные толкования данного термина. Так, например, согласно словарю иностранных слов, кадастр означает систематизированный свод сведений, составленных периодически или путем непрерывных наблюдений за соответствующим объектом. Следовательно, в упрощенном варианте любой кадастр представляет собой информацию о чем-либо, то есть, сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах, независимо от формы их представления.Таким образом, для осуществления функций государственного управления природопользованием особое значение приобретают государственные информационные ресурсы, в числе которых выделяются государственные кадастры.Кадастр - систематизированный свод документированных сведений о природных объектахЦелью создания и ведения кадастра является информационное обеспечение орг.гос.влас., орг. МСУ, заинтересованных физических лиц и юридических лиц

В РФ гос. кадастр – это государственный ресурс, находящийся в государственной собственности.

В РФ ведутся следующие кадастры:

1. кадастр объектов недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах **населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.**

В международной практике земельный кадастр понимается в широком и узком смысле. В узком смысле земельный кадастр представляет собой систематически поддерживаемый публичный реестр сведений о недвижимости на территории страны и региона, основанный на топографической съемке границ участков собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения. В настоящее время в зарубежной практике сформировалось и более широкое определение земельного кадастра, утвержденное ООН совместно с Международной федерацией геодезистов в Богорской (1996 г.), а затем и в Бафертской (1999 г.) декларациях.

Согласно данному определению, земельный кадастр – это основанная обычно на земельных участках современная земельная информационная система, содержащая записи о правах на недвижимость (например, о правах, ограничениях и обязательствах). Он включает геометрическое описание земельного участка, связанное с другими записями, описывающими сущность прав, собственность или управление в отношении данных прав, часто стоимость земельного участка и его улучшений. Кадастр может быть предназначен для фискальных целей (налогообложения), правовых целей (регистрации прав на недвижимость), помощи в управлении и использовании земли и создает возможность для устойчивого развития и охраны окружающей среды.

### ЛЕКЦИЯ. ПОНЯТИЕ И СТРУКТУРА И ЭКНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

**1. Понятие и структура экономического механизма в сфере использования и охраны земель.**

Одним из принципов земельного законодательства, установленных ст. 1 ЗК РФ, является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

**В настоящее время Государственная Дума** активно рассматривает вопрос о введении единого налога на недвижимость, заменяющего собой земельный налог и налог на имущество физических лиц. Однако отсутствие реестров с полными характеристиками объектов недвижимости на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, методик и специализированных структур по оценке недвижимости, правил расчета указанного налога не позволило ввести единый налог на недвижимость в указанные сроки.

**Экономический механизм основывается н**а нескольких принципах, к основным из которых относятся:

1. Принцип платности землепользования;
2. Принцип научной обоснованности экономических методов регулирования.

По практике арбитражных судов платным является даже фактическое землепользование, в случае, когда землепользование осуществляется без правоустанавливающих документов.

Экономический механизм имеет 2 основные цели:

1. Пополнение бюджетов как источников финансирования мероприятий по охране земель
2. Повышение уровня правосознания правообладателей.

В структуру экономического механизма входят 3 основные элемента:

1. взимание платы за использование земель

2. Финансирование мероприятий по охране земель

3. Стимулирование субъектов хозяйственной деятельности

В последняя время в структуру включают оценку земли как недвижимого имущества.

Взимание платы за землю основывается на следующих принципах:

1. Принцип всеобщности и платы

2. Предоставления налоговых льгот, которые могут быть условными и безусловными

Условная льгота предоставляется субъектам в случаях если они осуществляют деятельность, направленную на охрану земель и их восстановление.

Безусловная льгота предоставляется субъектам в силу социального статуса.

Принцип научной обоснованности

Установление и порядок платежей за землю регулируются следующими нормативными правовыми актами: Налоговый кодекс РФ (глава 31 "Земельный налог"), Гражданский кодекс РФ (глава 34 "Аренда), Закон РФ "О плате за землю" в части, не противоречащей Налоговому кодексу РФ.

**Целью введения платы** за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

**2. Правовое регулирование взимания земельного налога**.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоящим из Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) и принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах.

1. **Земельный налог** устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге налог устанавливается настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации.

Статья 388. Налогоплательщики

1. **Налогоплательщиками** налога признаются **организации и физические лица**, обладающие земельными участками, **на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого** владения.

2. **Не признаются** налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Статья 389. Объект налогообложения

1. **Объектом налогообложения признаются земельные участки,** расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

2. **Не признаются объектом налогообложения**:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

3) земельные участки из состава земель лесного фонда;

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

Статья 390. Налоговая база

1. **Налоговая база определяется как кадастровая стоимость** земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](#Par13) настоящего Кодекса.

Статья 391. Порядок определения налоговой базы

1. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося [налоговым периодом](#Par71).

2. **Налогоплательщики – физические лица**, являющиеся индивидуальными предпринимателями, **определяют налоговую базу самостоятельно** в отношении земельных участков, используемых (предназначенных для использования)

4. Если иное не предусмотрено [пунктом 3](#Par42) настоящей статьи, **налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами** на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 392. Особенности определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности

1. **Налоговая база в отношении земельных участков**, находящихся в общей долевой собственности, **определяется для каждого из налогоплательщиков**, являющихся собственниками данного земельного участка, **пропорционально его доле в** общей долевой собственности.

2. Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся **в общей совместной собственности**, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, **в равных долях**.

Статья 394. Налоговая ставка

1. **Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований** (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

1) **0,3 процента** в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) **1,5 процента** в отношении прочих земельных участков.

Статья 395. Налоговые льготы

**Освобождаются от налогообложения:**

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;

2) организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

4) религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

5) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;

организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утверждаемому Правительством Российской Федерации по согласованию с общероссийскими общественными организациями инвалидов), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг);

учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

6) организации народных художественных промыслов - в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;

7) физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов - в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

9) организации - резиденты особой экономической зоны, за исключением организаций, указанных в [пункте 11](#Par111) настоящей статьи, - в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок;

(в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 N 75-ФЗ, от 07.11.2011 N 305-ФЗ, от 30.11.2011 N 365-ФЗ)

10) организации, признаваемые управляющими компаниями в соответствии с Федеральным законом "Об инновационном центре "Сколково", - в отношении земельных участков, входящих в состав территории инновационного центра "Сколково" и предоставленных (приобретенных) для непосредственного выполнения возложенных на эти организации функций в соответствии с указанным Федеральным законом;

11) судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны, - в отношении земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности и используемыми в целях строительства и ремонта судов зданиями, строениями, сооружениями производственного назначения, с даты регистрации таких организаций в качестве резидента особой экономической зоны сроком на десять лет.

**Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 54**

"О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога"

Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица **с момента регистрации** за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

объект налогообложения возникнет **только тогда, когда конкретный земельный участок** будет сформирован.

6. При разрешении вопроса о том, кто является плательщиком земельного налога в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, - собственники жилых и нежилых помещений в этом доме или товарищество собственников жилья, арбитражным судам необходимо учитывать, что факт создания товарищества собственников жилья сам **по себе не означает**, что названное товарищество становится плательщиком земельного налога вместо собственников жилых и нежилых помещений в данном доме.

7. Пунктами 1 и 2 статьи 390 НК РФ предусмотрено, что налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельного участка, которая устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

**Если кадастровая стоимость** земельного участка на момент возникновения спорных правоотношений **не установлена**, арбитражным судам следует руководствоваться положениями статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 13 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", согласно которым, если кадастровая стоимость земли не определена, в этом случае для целей налогообложения **применяется нормативная цена земли**.

8. При рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога, арбитражным судам следует исходить из того, **что неосвоение земельного участка**, приобретенного (предоставленного) для жилищного строительства, **не является основанием для отказа в применении пониженной ставки** земельного налога, предусмотренной пунктом 1 статьи 394 НК РФ.

**3. Арендная плата как форма платы за землю**

Второй формой платы за землю является арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок определения сроков, форм и размеров арендной платы между гражданами и юридическими лицами определяется в договоре аренды в соответствии со ст. 614 ГК РФ. Порядок расчета ставок арендной платы за участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется соответствующими органами публичной власти. Здесь есть два принципиальных подхода.

Во-первых, размер арендной платы за земельные участки может определяться федеральным законом (п.2 ст.3 Вводного закона) или постановлением Правительства РФ.

Во-вторых, размер арендной платы может определяться органами государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления.

(Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации)

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

**Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 «**Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих **основных принципов**:

**– принцип экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

– принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

**– принцип предельно допустимой простоты** расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

**– принцип недопущения ухудшения** экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

**– принцип учета необходимости поддержки социально значимых** видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

**– принцип запрета необоснованных предпочтений**, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации и расположенными за пределами территории Российской Федерации, взимается исходя из **рыночной стоимости этих земельных участков**, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся, если международными договорами не установлено иное. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за указанные земельные участки определяются договором аренды таких земельных участков без учета положений настоящих Правил.

**Размер арендной платы** при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника (далее - федеральные органы исполнительной власти), если иное не установлено федеральными законами, одним **из следующих способов:**

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

В случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в статье 65, применяется нормативная цена земли.

**Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю»**

Статья 25. Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 N 319 "О порядке определения нормативной цены земли"**

1. Установить, что нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и **ежегодно** определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам..

3. Нормативная цена земли, установленная в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящего Постановления, **не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены** на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

**4. Оценка земли как недвижимого имущества. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Статья 66. Оценка земли

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных [пунктом 3](#Par30) настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

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

**Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».**

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка **зависит от спроса и предложения на рынке** и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

**При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:**

целевое назначение и разрешенное использование;

преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;

текущее использование земельного участка.

III. Общие рекомендации по проведению оценки

Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком. При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины.

IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) **затратный, сравнительный и доходный подходы** к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются **метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.**

**ЛЕКЦИЯ. ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

**1. Основания возникновения прав на землю.**

**Предоставление земельных участков.**

Земельные участки предоставляются из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Первичным документом о предоставлении земельного участка является правоприменительный акт государственного органа или органа МСУ.

Земельные участки предоставляются на праве собственности или в аренду (за плату).

Льготы в Законе края (бесплатно):

*когда гражданин, постоянно проживающий в городе или поселке городского типа, состоящий на учете в соответствии с жилищным законодательством как нуждающийся в улучшении жилищных условий, приобрел по основаниям, установленным гражданским законодательством, право собственности на жилое здание или жилое строение (его часть), расположенное на этом земельном участке.*

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

По первому:

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Этапы – проведение работ по формированию, определение разрешённого использования, определение по подключению технических условий, принятие решения о проведении торгов, публикация, кадастровый учёт, проведение торгов, подписание договора.

По второму:

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Либо предоставляется право постоянного бессрочного пользования лицам, указанным в ст.20 ЗК.

Формирование за счёт лица, только при отсутствии иных заяавлений.

Переоформление прав – сказано ранее.

Упрощённый порядок. Закон о введении в действие – цена. Статья 36 ЗК – открой.

По методичке.

Про разграничение прав – ст.3.1 Закона о введении в действие ЗК.

**ЛЕКЦИЯ. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

1. **Понятие, цели и значение государственной регистрации прав на землю.**

**Статья 131. Государственная регистрация недвижимости (ГК РФ)**

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество** и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. (Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр **и все, что прочно связано с землей**, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.)

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, аренды, ареста имущества и других);

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

**Государственная регистрация прав проводится на всей территории** РФ по системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Датой государственной** регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

**Обязательной государственной регистрации подлежат права** на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится **по желанию их** обладателей.

**Государственная регистрация возникшего до введения в действие** настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества **требуется** при переходе данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, являются общедоступными и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам **любых лиц и** предоставляются в виде выписки.

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

**Идентификация земельного участка** в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Единый государственный реестр прав состоит **из отдельных разделов**, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются **в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущ**ества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке.

Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится описание каждого объекта недвижимого имущества

В подраздел II вносятся записи о подлежащих государственной регистрации праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество

При наличии у органа по государственной регистрации **сведений о** признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, записи об этом вносятся в Единый государственный реестр прав.

Единый государственный реестр прав ведется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между записями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют записи **на бумажных носителях**.

**2. Порядок государственной регистрации прав на землю**

**Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:**

1.прием документов, представленных для государственной регистрации прав,

2.правовая экспертиза документов,;

3.внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество

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

Государственная регистрация прав проводится в течение **восемнадцати календарных дней** со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Государственная регистрация **ипотеки земельных участков**, проводится не позднее чем в течение **пятнадцати рабочих дней** со дня приема заявления и документов.

**Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение пяти рабочих дней**, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

**Отказ в приеме документов**, представленных для государственной регистрации прав, **не допускается.**

Статья 14. Удостоверение государственной регистрации прав

1. Проведенная государственная регистрация **возникновения и перехода прав** на недвижимое имущество удостоверяется **по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской** из Единого государственного реестра прав.

Проведенная государственная **регистрация договоров и иных сделок** удостоверяется посредством совершения **специальной регистрационной надписи на документе**, выражающем содержание сделки.

Государственная регистрация прав проводится **на основании заявления правообладателя.**

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав**, посредством почтового отправления**:

подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована **в нотариальном** **порядке**;

сделка с объектом недвижимого имущества **должна быть нотариально удостоверена**, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;

**Заявление** о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены заявителем **лично через многофункциональный центр.**

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты**. Расписка подтверждает получение документов на государственную регистрацию прав**.

**Регистрационные действия начинаются со дня приема документов** на государственную регистрацию прав.

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

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

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

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

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

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

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

**Правовая экспертиза представленных на государственную** регистрацию прав правоустанавливающих документов,

**Государственная регистрация прав приостанавливается** государственным регистратором при возникновении **у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов** (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам. В день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав государственный **регистратор обязан подготовить в письменной форме уведомление**.

**Государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается также в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением следующих случаев:**

если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке;

если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

если подано заявление о государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения права собственности на земельную долю;

если права возникают в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;

**государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на один мес.**

Государственная регистрация прав может быть приостановлена **не более чем на три месяца** на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, **заявления в письменной форме правообладателя**, стороны или сторон сделки либо уполномоченного им или ими на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности.

**В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:**

право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы;

имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

**в государственном кадастре недвижимости** в отношении земельного участка, на государственную регистрацию прав на который представлены документы, **отсутствуют сведения о координатах характер**ных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев,

**Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием** для отказа в государственной регистрации прав на него.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

**3.Особенности государственной регистрации прав на земельные участки**

Статья 22.2. **Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков**

1. Основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является:

1) **решение о разделе или об объединении находящихся** в государственной или муниципальной собственности земельных участков;

2) **соглашение о разделе**, об объединении, о перераспределении земельных участков или о выделе из земельных участков;

3) иной документ, на основании которого в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами осуществляется образование земельных участков.

3. **Обязательными приложениями к документам, являются**:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок, из которого образованы земельные участки (далее - исходный земельный участок).

3) согласие в письменной форме лиц на образование земельных участков в случае, если необходимость такого согласия предусмотрена Земельным кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков.

**Отсутствие государственной регистрации** права **на земельный участок, из которого при разделе**, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, **не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые земельные учас**тки.

Размер земельной доли может быть определен в виде простой правильной дроби или иным способом, предусмотренным Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Простая дробь - это запись числа в виде отношения двух чисел, числителя и знаменателя. В правильной дроби числитель всегда меньше знаменателя, например, 1/2, 2/3,1/5.

Если сособственники хотят выделить доли в натуре, то составляется соглашение об этом, где дроби переводятся в конкретную площадь земельного участка. Например, если земельный участок площадью 1000 кв. м принадлежит двум лицам на праве общей долевой собственности и доля каждого из них составляет 1/2, то при выделе в натуре у каждого из сособственников окажется земельный участок 500 кв. м. Перед составлением вышеуказанного соглашения сособственники межуют участок, делят его на два земельных участка и оформляют на них новые отдельные кадастровые паспорта. Данные этих кадастровых паспортов также указываются в соглашении.

письмо Минэкономразвития России от 20 января 2009 г. N Д23-100 "О применении положений статьи 22.2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Суть этого письма сводится к тому, что **существуют ситуации, когда исходный земельный участок после его раздела прекращает свое существование** (его кадастровый номер не сохраняется), а есть ситуации, **когда исходный участок при его разделе сохраняется**. В последнем случае остается исходный земельный участок со своим кадастровым номером, но измененной площадью, и образуются новые (выделившиеся из исходного участка) земельные участки. Ситуация с измененными участками чаще всего возникает, когда право на исходный земельный участок возникло до введения в действие Закона либо когда право на исходный земельный участок хотя и зарегистрировано, но его границы не уточнены.

Статья 22.3. **Особенности государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок**

искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, - сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

В частности, создание искусственных земельных участков предусмотрено:

– ст. 16 ФЗ "О внутренних морских водах, территориальном море и прилежащей зоне Российской Федерации";

– ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

– ст. 6 ФЗ "О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Право собственности на искусственно созданный земельный участок регистрируется на основании **решения о создании искусственного земельного участка и разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию, а также** **договора о создании** искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности.

Статья 24.1. **Особенности государственной регистрации права на земельную долю**

**Земельная доля** - термин, применимый к землям сельскохозяйственного назначения.

Статьей 1 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" называется "земельная доля", однако четкого определения ей не дается.

Вышеуказанный Закон допускает определение размеров земельных долей в виде простой правильной дроби, в гектарах или баллах.

В соответствии со ст. 14 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" участник долевой собственности может выдать другому лицу **нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного** самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, **доверенность** на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей данному участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на государственную регистрацию права на земельную долю.

**На практике уполномоченные должностные лица органа** местного самоуправления обращаются **за регистрацией прав на земельные доли в случае отказа от доли кого-то из сособственников**. Такая ситуация предусмотрена п. 1.1 ст. 12 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", согласно которому отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. **Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка,** от права собственности на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.

Также необходимо отметить, **что владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц**, осуществляются **в соответствии с решением участников долевой собственности**, которое принимается **на общем собрании участников** долевой собственности.

Статья 25.2. **Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства**

С 1 сентября 2006 г. вступил в законную силу Федеральный закон от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" - так называемый Закон о "дачной амнистии".

Данный Закон в значительной степени упростил оформление прав на некоторые виды земельных участков и объекты капитального строительства. Срок переоформления по дачной амнистии законодательством не ограничен.

Комментируемая статья посвящена "дачной амнистии" в отношении земельных участков.

Надо иметь в виду, что "дачная амнистия" распространяется, во-первых, только на физических лиц, во-вторых, только на те земельные участки, которые предназначены в соответствии с их разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, в-третьих, если вышеуказанные участки были предоставлены до введения в действие ЗК РФ (до 30 октября 2001 г.).

Для оформления права собственности земельных участков физическими лицами для использования данных участков в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью, предусмотрен упрощенный порядок.

К целям, не связанным с предпринимательской деятельностью относятся:

– ведение личного подсобного хозяйства;

– ведение дачного хозяйства;

– огородничество;

– садоводство;

– индивидуальное гаражное строительство;

– индивидуальное жилищное строительство.

Статья 25.5. **Особенности государственной регистрации права собственности на земельный участок, занятый зданием, строением или сооружением, при государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество**

В ст. 1 ЗК РФ закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с положениями ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Пленум ВАС РФ в своем Постановлении от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" в п. 11 разъясняет, что согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, **проводится вместе с земельным участком**. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу**, не допускается**.

**При государственной регистрации перехода права** собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно проводится государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший предшествующему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности.

Статья 26. **Государственная регистрация аренды недвижимого имущества**

1. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

**С заявлением о государственной** регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (статья 26 Земельного кодекса РФ).

Статья 27. **Государственная регистрация сервитутов**

1. Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав **на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут**, при наличии у последнего соглашения о сервитуте.

2. **Если сервитут относится к части земельного** участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, **прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости**, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

**Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового паспорта земельного участка или кадастровой выписки о земельном участке не требуется.**

Статья 30.1. **Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю**

Государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю осуществляется **на основании заявления исполнительного органа** государственной власти или органа местного самоуправления либо действующего по их поручению лица.

**В заявлении указывается основание возникновения права собственности** Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок.

Статья 30.2. **Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности**

1. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется **на основании заявления собственника земельного участка или земельной** доли.

К указанному в пункте 1 настоящей статьи заявлению **прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю.** Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок или такую земельную долю ранее было зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

**При государственной регистрации** прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права **осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены такой земельный участок или такая земельная доля**, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права.

**В течение пяти дней с даты государственной регистрации права** собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю на основании настоящего пункта орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, **обязан направить уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему** заявление

**ЛЕКЦИЯ. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.

2. Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения. Их права и обязанности. Правовой режим крестьянских фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств граждан.

3. Фонд перераспределения земель.

4. Охрана земель сельскохозяйственного назначения.

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

В соответствии с ЗК землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья,

- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений,

- водными объектами,

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

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.

Главная особенность этой категории земель состоит в том, что земля здесь выступает в качестве основного средства производства продуктов питания и кормов для животных, а также сырья для промышленности.

Поэтому для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

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

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

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

– казачьими обществами;

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

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

**2. Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения. Их права и обязанности. Правовой режим крестьянских фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств граждан**

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

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

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

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

 В соответствие с ФЗ «О развитии сельского хозяйства» от 22.12.2006 г. (11.06.2008 г.). под сельскохозяйственной деятельностью понимается деятельность организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции, её первичную и последующую переработку, а также реализацию этой продукции при условии, что в их общем доходе доля от реализации этой продукции составляет не менее чем 70 % в течение календарного года.

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

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

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

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

Правовой режим земель, которые используются для ведения садоводства и огородничества, регулируется главным образом Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Содержание и особенности правового режима этих земель определены той целью, для которой они используются.

**3. Фонд перераспределения земель.**

Фонд перераспределения земель создается именно для того, чтобы у государства имелись резервные земельные участки, которые можно было бы на тех или иных условиях предоставить как физическим, так и юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств, садоводства и огородничества, сенокошения, выпаса скота. Этот фонд формируется только из участков земель сельскохозяйственного назначения, по тем или иным причинам оказавшихся свободными. В статье 80 ЗК РФ перечислены случаи, когда земельный участок поступает в данный фонд. Это:

1) добровольный отказ от земельного участка.

2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство.

3) принудительное изъятие земельного участка в случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, сельскохозяйственные земли, временно выпавшие из оборота, не переходят в фонд запаса, и целевое назначение их не меняется.

В соответствии со ст. 19 ЗК РФ не переданные в частную собственность земельные участки государственного фонда перераспределения земель могут находиться в собственности субъектов Российской Федерации.

Законом (п. 4 ст. 80 ЗК РФ) закреплена норма об общедоступности сведений о наличии земель в фонде перераспределения. Это очень важно, т.к. в соответствии с этими сведениями граждане решают вопросы о создании новых садоводческих товариществ, возможности получения участка для личного подсобного хозяйства; сельскохозяйственные коммерческие организации и фермеры - о покупке дополнительных участков у государства.

**4. Охрана земель сельскохозяйственного назначения.**

Правовые меры охраны земель с/х назначения подразделяются на их защиту от загрязнения, истощения и нерационального использования.

Загрязнение – изменение содержания химических соединений и радиоактивных элементов в количествах, оказывающих вредное воздействие на здоровье человека, окружающую природную среду и плодородие земель с/х назначения;

Захламление – размещение в неустановленных местах предметов хозяйственной деятельности, твердых производственных и бытовых отходов (металлолом, стеклобой, строительный мусор, древесные остатки и др.).

Нерациональное использование – экономически малоэффективное и экологически необоснованное использование земельных ресурсов, приводящее к снижению плодородия почв и ухудшению состояния окружающей природной среды, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой и водной эрозии.

Основными направлениями охраны земель являются:

1). Мелиорация земель – мероприятия, направленные на коренное улучшение земель путем проведения работ по подаче либо отводу воды гидротехническими, химическими и иными способами, а также работ пестицидов и агрохимикатов.

2). Консервация земель с изъятием их из оборота в целях предотвращения деградации земель и восстановления плодородия почв.

3). Рекультивация земель - проведение работ по восстановлению нарушенных земель для их использования в сельскохозяйственных целях.

Рекультивация осуществляется последовательно в два этапа: технический и биологический.

Технический этап предусматривает нанесение плодородного слоя почвы, устройство гидротехнических и мелиоративных сооружений.

Биологический этап включает комплекс агротехнических мероприятий, направленных на улучшение свойств почвы.

4). Проведение землеустройства. То есть любой сельхозтоваропроизводитель обязан осуществлять свою деятельность исключительно на основе проектов землеустройства, осуществлять рациональную организацию территории.

Экологические требования при проведении мелиоративных работ.

ФЗ «О мелиорации земель» закрепляет 4 основных типа мелиорации:

**Гидромелиорация земель** – комплекс мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение излишне увлажненных либо засушливых земель, состояние которых зависит от воздействия воды.

Гидромелиорация земель направлена на регулирование водного режима почв посредством осуществления мер по подъему и отводу вод, т.е. орошение либо осушение.

**Агролесомелиорация земель** - комплекс мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования защитных свойств лесных насаждений.

**Культуртехническая мелиорация земель** состоит в проведении комплекса мероприятий по:

– расчистке земель от древесной и травянистой растительности, кочек, пней и мха;

– расчистка земель от камней и иных предметов;

– рыхление, пескование и глинование почвы.

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

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

Граждане (физические лица) и юридические лица, которые эксплуатируют мелиоративные системы, лесные насаждения, обязаны содержать указанные объекты в исправном (надлежащем) состоянии и принимать меры по предупреждению их повреждения.

 *Лицензирование убрали.*

Экологические требования при использовании химических веществ в сельском хозяйстве.

Особое место среди химических веществ, используемых в сельском хозяйстве, занимают пестициды и агрохимикаты. Они являются потенциально опасными для человека и окружающей среды.

Пестициды - группа химических и биологических соединений и препаратов, используемых для борьбы с вредителями и болезнями растений и животных, сорными растениями, вредителями сельскохозяйственной продукции, для регулирования роста растений, предуборочного удаления листьев и подсушивания растений.

Агрохимикаты - удобрения, химические мелиоранты, кормовые добавки, предназначенные для питания растений, регулирования плодородия почв и подкормки животных.

Мерами по охране окружающей среды при обращении с этими веществами служат:

– регистрационные испытания пестицидов и агрохимикатов;

– экспертиза результатов регистрационных испытаний пестицидов и агрохимикатов;

– государственная регистрация пестицидов и агрохимикатов;

– лицензирование деятельности в области безопасного обращения с пестицидами и агрохимикатами;

– стандартизация и сертификация пестицидов и агрохимикатов;

– государственный надзор и контроль за безопасным обращением с пестицидами и агрохимикатами.

В законодательстве установлен ряд важных требований к безопасному обращению с пестицидами и агрохимикатами.

*Гигиенические требования к хранению, применению и транспортировке пестицидов и агрохимикатов. СанПиН 1.2.1077-01, утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 31 октября 2001 г.*

Запрещается производство пестицидов и агрохимикатов, не прошедших государственную регистрацию.

**ЛЕКЦИЯ. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

1.Понятие и состав земель населенных пунктов.

2.Правовое регулирование зонирования территорий.

**1. Понятие и состав земель населенных пунктов**

**Статья 83**. Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов

1. **Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.**

Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Ст. 11 территория населенного пункта должна полностью входить в состав территории поселения;

поселение – городское или сельское поселение;

сельское поселение – один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

городское поселение - город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

Порядок присвоения географическим объектам собственных наименований предусмотрен Федеральным законом от 18 декабря 1997 года N 152-ФЗ "О наименованиях географических объектов"

**2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.**

**Критерием установления земель** поселений **является факт установления границы земельного участка,** которая отделяет участок земель поселения от земель иных категорий.

**Основное целевое назначение земель** поселений состоит в том, что они с**лужат территорией размещения различных, преимущественно жилых, строений, а также сооружений и объектов, предназначенных для обеспечения жизнедеятельности постоянно проживающего населени**я.

**Статья 84. Порядок установления или изменения границ населенных пунктов**

**1. Установлением или изменением границ населенных пунктов является:**

**1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;**

**2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).**

Ст.18 ГрК

**Территориальное планирование направлено** на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

1. Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

**1) схемы территориального планирования муниципальных районов;**

**2) генеральные планы поселений;**

**3) генеральные планы городских округов.**

Требования к содержанию генерального плана поселений и городских округов установлены в ст. 23 ГрК РФ. **Генеральный план содержит**:

1) положение о территориальном планировании;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Порядок изменения границ муниципального образования (границ населенных пунктов) установлен ст. 12 Закона N 131-ФЗ.

1. **Изменение границ** муниципального образования **осуществляется законом субъекта** Российской Федерации **по инициативе населения, органов местного самоуправления, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, федеральных органов государственной власти в соответствии с настоящим Федеральным законом**.

2. **Изменение границ муниципальных** районов, влекущее отнесение территорий отдельных входящих в их состав поселений и (или) населенных **пунктов к территориям других муниципальных районов, осуществляется с согласия населения данных поселений**.

**2. Утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.**

В соответствии с ч. 3 ст. 67 и п. "а" ч. 1 ст. 102 Конституции РФ, на основании решения органов государственной власти субъектов Российской Федерации - города федерального значения Москвы и Московской области об изменении границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью, Совет Федерации Российской Федерации принял решение об утверждении с 1 июля 2012 года изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью в соответствии с согласованными между ними картографическим изображением и картографическим описанием линии границы.

**3. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.**

**3. Правовое регулирование зонирования территорий.**

Статья 85. **В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными** регламентами к территориальным зонам.

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

**Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально**, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

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

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми.

**Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых** объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

В соответствии со ст. 1 ГрК РФ **под градостроительным зонированием** понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Территориальные зоны являются зонами, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты**. Таким образом, исходя из указанных норм границы территориальных зон должны определяться правилами землепользования и застройки, предусматривающими установление в отношении данных зон неких градостроительных регламентов.

Согласно п. 8 ст. 1 ГрК РФ **правила землепользования и застройки представляют собой документ** градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, органов государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования**.

**Статья 85. Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий**

1. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

ГрК

Статья 35. Виды и состав территориальных зон

2. **В состав жилых зон могут включаться**:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

**Пример** в градостроительном регламенте:

Так, в соответствии со ст. 22.1 жилая зона подразделяется на следующие зоны:

– зона застройки индивидуальными жилыми домами в зонах охраны объектов культурного наследия;

– зона застройки индивидуальными жилыми домами;

– зона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами;

– зона застройки малоэтажными жилыми домами;

– зона планируемой застройки малоэтажными жилыми домами;

– зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

– зона планируемой застройки среднеэтажными жилыми домами;

– зона застройки многоэтажными жилыми домами;

– зона планируемой застройки многоэтажными жилыми домами;

– зона застройки многоэтажными жилыми домами в зонах охраны объектов культурного наследия;

– зона смешанной жилой застройки;

– зона садоводства и дачного хозяйства;

– зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения подсобного хозяйства (с содержанием скота и птицы);

– зона дальнейшего развития жилой застройки.

3. **В жилых зонах** допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

4. **В состав общественно-деловых зон** могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

**Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами** образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

7. **В состав производственных зон**, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Земельные участки в составе производственных зон предназначены** для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

9. **В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться**:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться **зоны сельскохозяйственного использования** (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. **В состав зон рекреационного назначения** могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

9. **Земельные участки в составе рекреационных зон**, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

12. В состав территориальных зон могут включаться **зоны особо охраняемых территорий**. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. **В состав зон специального назначения** могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

**15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

ГрК РФ, так же как и ЗК РФ, **содержит открытый перечень территориальных** зон.

Так, например, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 года N 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" предусматриваются территориальные зоны объектов внешнего транспорта, социального назначения .

**В градостроительном регламенте** в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

**1) основные виды разрешенного использования;**

**2) условно разрешенные виды использования;**

**3) вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. **Основные и вспомогательные виды разрешенного** использования земельных участков **выбираются самостоятельно** без дополнительных разрешений и согласования.

2. **Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях**.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ**……………………………………………………………………. | 3 |

|  |  |
| --- | --- |
| **1. ПРЕДМЕТ И СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**……………………. | 4 |
| **2. ИСТОЧНИКИ (ФОРМЫ) ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**……………………………………………………... | 11 |
| **3. ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЛИЦ, НЕ ЯВЛЮБЩИХСЯ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ**…………………………………………………... | 16 |
| **4. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИОННОГО МЕХАНИЗМА (УПРАВЛЕНИЯ) В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**……………………………… | 23 |
| **5. ПОНЯТИЕ И СТРУКТУРА И ЭКНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**………………….. | 36 |
| **6. ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**……………………………………………………………………. | 47 |
| **7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**………. | 48 |
| **8. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**………………………………………………………………... | 61 |
| **9. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**………. | 67 |