

**ЗП как отрасль права** – это совокупность правовых норм, регулирующих земельные отношения по поводу земли как объекта природы, объекта собственности и объекта использования в целях обеспечения рационального использования земель, их охраны, восстановления и осуществления земельной реформы.

Любая отрасль права имеет свою **систему**. Под системой ЗП понимают совокупность взаимосвязанных между собой земельно-правовых институтов, которые расположены в определенной последовательности, в зависимости от выполняемой ими роли в регулировании общественных земельных отношений.

Система ЗП состоит из двух частей: Общей и Особенной.

**В систему Общей части входят институты, соответствующие учебным разделам:О**

1. Институт права собственности на земельные участки (вопросы собственности, формы, виды, субъекты собственности, разграничение государственной собственности на землю);
2. Институт использования земли (сделки с землей, титулы, проблемы, права и обязанности землепользователей);
3. Институт управления в области использования и охраны земли (система и структура органов власти различного уровня, мониторинг, землеустройство, госучет, регистрация, планирование, прогнозирование);
4. Институт охраны земли (требования, предъявляемые к землепользователям, недопустимость самовольной застройки). Это императивный институт;
5. Институт ответственности за земельные правоотношения.

**В систему Особенной части** входят 7 институтов (нормы, посвященные специфике правового регулирования различных типов земель, соответствующие 7 их категориям).

**ЗП как наука** – это совокупность идей, ТЗ, взглядов ученых по поводу формирования отрасли ЗП, науки ЗП. МГУ, СпбГУ, МГЮА, УрГЮА имеют кафедры земельного и экологического права.

Конец семестра посвящается конференции по ЗП и по ЭП.

**ЗП как учебная дисциплина** – совокупность знаний, практических навыков, учений о правовом регулировании земельных отношений. Если отрасль состоит из двух частей, здесь есть Специальная часть, куда входит история развития ЗП и земельные отношения зарубежных стран (метод сравнительного правоведения).

**Становление и развитие ЗП как отрасли права.**

Этот вопрос на лекции мы отметим только схематически. **Изучать его надо дома.**

3 этапа:

- I. 1917г. появление отрасли: Декрет о земле. До него эти отношения регулировались иными отраслями права. В рамках ЗП регулируются иные отношения (водные, лесные). До 1968г.
- II. 1968-1990. Из ЗП выделяются самостоятельные отрасли: лесное право, водное право, горное право, фаунистическое право. Этот период характеризуется принятием

соответствующих кодексов. На первом плане вопросы использования ресурсов, а не их охраны.

- III. 1990 – по настоящее время. Формируется отрасль ЭП – комплекса, интегрированного из природоресурсных отраслей. Отношения по использованию и охране ресурсов.

### **Общая характеристика земельной реформы.**

Земельная реформа – это преобразование, изменение земельных отношений в целях создания условий для функционирования многообразия форм собственности и форм хозяйствования на земле.

1. Закон РСФСР 1990г. «О земельной реформе». В этом же году был принят другой закон:
2. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве.
3. Земельный Кодекс РСФСР от 24.04.1991.
4. Но основным актом был указ Президента от 27.12.1991 «О необходимых мерах по осуществлению земельной реформы», который фактически приравнивался к закону.
5. КРФ 1993г. в ч.2 ст.9 закрепила, что земля и иные природные ресурсы могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности. Ст.36 закрепила, что граждане и их объединения могут иметь в частной собственности земельные участки.
6. 1993г. Указ Президента «О приведении актов, регулирующих земельные отношения в соответствие с КРФ». Он отменил более половины земельных норм Кодекса 1993г. На этот период земельное право получило название «указного». Появился огромный массив указов Президента, регулирующих земельные отношения.

### **Причины земельной реформы**

1. Спад производства
2. Отсутствие материальной заинтересованности товаропроизводителей в рациональном использовании земли, особенно в сельском хозяйстве.
3. Отсутствие инвестиционной привлекательности в строительство и объекты недвижимости.
4. Необходимость перераспределения земель и наделения земельными участками всех желающих.

### **Основные новые акты:**

1. ЗК 2001года.
2. Закон о землеустройстве
3. Закон о государственном земельном кадастре
4. Закон о разграничении собственности на землю.

### **Итоги:**

1. установлено многообразие форм собственности
2. установлены разные формы хозяйствования (крестьянско-фермерское, личное, колхозы, совхозы)
3. Новые законодательно-закрепленные гарантии землепользования.
4. Права арендаторов земельных участков приравнены к правам собственников земельных участков.
5. Созданы органы государственной и муниципальной власти, осуществляющие специальные функции в области земельных отношений.

## **Предмет и метод ЗП.**

Предмет – *ОО, регулирующиеся нормами того или иного права*

Предмет ЗП – *ОО по рациональному использованию и охране земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.*

Ч.1 ЗК описывает круг отношений – предмет ЗП.

### **Особенности земельных отношений:**

1. Объектом данных отношений является земля как результат эволюционного развития материального мира;
2. Данные отношения функционируют в сфере взаимодействия природы и общества, носят эколого-экономический характер.
3. Отношения основаны на различных формах собственности на землю
4. Отношения имеют имущественный характер.
5. Отношения возникают на основании различных титулов владения землей.

Земельные отношения имеют комплексный характер, т.к. регулируются не только нормами ЗП, но и конституционного, административного, финансового, уголовного, гражданского и ряда других отраслей.

### **ЗП регулирует следующие группы ОО:**

1. Порядок перевода земель из одной категории в другую (ст.8 ЗК)
2. Охрана земель (гл.2)
3. Использование земель (гл.4)
4. Основания возникновения и прекращения прав на землю (гл.5 и 7)
5. Осуществление прав и обязанностей собственников, землепользователей и землевладельцев (гл.6)
6. Платность землепользования (гл.10)
7. Мониторинг земель – наблюдение, землеустройство и ведение кадастра (гл.11)
8. Осуществление земельного контроля (гл.12)
9. Юридическая ответственность (гл.13).

## **Метод ЗП.**

Метод ЗП является комплексным и состоит из гражданско-правового и административно-правового.

1. Метод юридического равенства сторон (ГП)
2. Метод координации (ГП)
3. Власть и подчинение (АП – императивный метод на основе субординации)

В ЗП, как и в экологическом, преобладает административно-правовой метод.

Выбор метода будет зависеть:

1. От места субъекта отношений в том или ином правоотношении
2. От характера юридических фактов.
3. От характера мер юридической ответственности.

## **Задачи ЗП.**

В ЗК 2001 г. отсутствуют нормативно-закрепленные задачи, однако они закреплены в Законе СО «О регулировании земельных отношений на территории СО». 1995 и 2004 год.

1. Рациональное использование и охрана земель;
2. Обеспечение равенства форм хозяйствования на земле;
3. Сохранение экологического равновесия, экологической безопасности;
4. Защита прав и законных интересов граждан.

### **Принципы ЗП.**

#### ***По классификации:***

Общеправовые принципы: законность, гласность, характерные для всех отраслей.

Общеэкологические: ФЗ «Об охране окружающей среды», ст.3. Это «принципы охраны»

Отраслевые (земельно-правовые): ст.1 ЗК.

Всего принципов 13, их перечень носит открытый характер:

1. Учет земли в триединстве
2. Принцип платности землепользования (земельный налог или арендная плата)
3. Приоритет охраны земли перед ее использованием
4. Гласность землепользования путем участия общественности, граждан, религиозных организаций в земельных вопросах
5. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости.
6. Дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы.
7. Другие

### **Взаимодействие ЗП с иными отраслями РП.**

Остановились на вопросах соотношения ЗП с другими отраслями РП.

#### **Соотношение ЗП и КП.**

КРФ закрепляет общие принципы положения в ст.8, 9, 36, 42, 72.

Ст.9 позволяет судить об особом отношении к земле и природным ресурсам в праве.

Ст.72 – общие принципы земельного законодательства.

#### **Самостоятельно.**

#### **Соотношение ЗП и иных природоресурсных отраслей права.**

Ч.2 ст.3 ЗК - К земельным отношениям нормы по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира, иных природных ресурсов применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

#### **Соотношение ЗП и ГП.**

Нормативное соотношение в ч.3 ст.3 ЗК. К имущественным отношениям по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

Ч. 1 ГК вступила в силу в 1994 году, за исключением главы по земельному праву (вступила в силу, с принятием ЗК в 2001 году) – главы 17 ГК.

Ст. 18-21 ЗК говорят о праве на пользование, распоряжение, владение. Эти статьи согласовали с собой статьи гл.17 ГК.

Кроме того, взаимодействие ЗП и ГП осуществляется в вопросах ответственности, поскольку понятия земельной ответственности нет. База – ст.15 ГК (возмещение убытков – не только способ восстановления, возмещения ущерба, но и защиты нарушенных прав). Возмещение убытков производится по двум основаниям: возмещение упущенной выгоды и реального ущерба.

### **Соотношение ЗП и АП.**

Взаимодействие идет по институту управления, в рамках императивных методов.

Соотношение по институту ответственности за земельные правонарушения (КоАП, составы в гл.8).

### **Соотношение ЗП и УП.**

Соотношение по институту ответственности за земельные преступления (гл.26 УК «Экологические преступления» - ст.254 «Порча земли». Остальные составы носят эколого-правовой, а не земельно-правовой характер).

### **Соотношение ЗП и ФП.**

Земельный налог (с 2005 года). Раньше была плата за землю.

### **Соотношение ЗП и предпринимательского права.**

Многие рассматривают как разновидность ГП, только с участием специфических субъектов (субъектов предпринимательской деятельности). Это систематическая рискованная деятельность с целью получения прибыли.

### **Земельные правоотношения.**

*Это отношения по использованию и охране земли, урегулированные нормами ЗП.*

**Структура земельных правоотношений:** объект, субъект, содержание.

**Объект ЗПО:** ст.6 ЗК: к объектам ЗПО относится земля как природный объект и земля как природный ресурс. ФЗ «Об охране окружающей среды» под природным объектом понимает естественные экологические системы, природные ландшафты и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства. Под природным ресурсом понимаются компоненты природной среды, природные объекты и природно-антропогенные объекты, которые используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной и иной деятельности в качестве источников энергии, продуктов производства и предметов потребления, и имеют потребительскую ценность.

Земля не может быть объектом имущественных отношений.

До июля 2008г. в ст.6 ЗК речь шла о таком объекте, как земельный участок, было приведено его определение: *часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном законом порядке*. Ст.267 ГК говорит о земельном участке как объекте права собственности: водные объекты, растительность, то что на и под, если иное не установлено ФЗ.

Часть земельного участка – определение не приводится. Она может быть объектом сделок, не связанных с отчуждением земельного участка. Например, аренда, залог.

Согласно ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений». Появилась гл.11, ст.11.1 говорит, что земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с ФЗ.

Образование земельных участков происходит при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае образования земельных участков ранее существовавшие земельные участки как объекты права прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на землю.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признается целевое назначение и разрешенное использование ранее существовавших земельных участков.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия субъектов земельных отношений. Однако такого согласия не требуется на образование земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в земельном порядке. Посмотреть ст.11.3, которая говорит об особенностях образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

- Ст.11.4. процедура раздела земельного участка.
- Ст.11.5. выдел земельного участка.
- Ст.11.6. объединение земельных участков.
- Ст.11.7. перераспределение земельных участков.

### **Земельная доля.**

Предмет ЗП – отношения по использованию и охране. Доля в праве – объект нематериальный. Это объект гражданских правоотношений.

### **Субъект ЗПО.**

Ст.5 ЗК. Традиционно понимание субъекта в ЗП: РФ, СРФ, муниципальные образования, физические и юридические лица.

Органы, действуя в соответствии со своими полномочиями, взаимодействуют с другими участниками ЗПО.

ЗК упоминает еще и об участниках земельных отношений:

1. **Собственники** – лица, обладающие земельными участками на праве собственности. (негаторный иск). Он подтверждает свое право свидетельством о праве собственности.

2. **Землепользователь** – либо лицо, обладающее участком на праве постоянного бессрочного пользования, либо титул безвозмездного срочного пользования. Чем подтверждается право бессрочного пользования? Вещное право требует регистрации, следовательно, также необходимо свидетельство. Право срочного безвозмездного пользования подтверждается договором (частная собственность), при этом, если договор до 1 года, не требуется государственная регистрация.
3. **Землевладелец** – субъект, земельный участок которого предоставлен ему на праве пожизненного наследуемого владения. Подтверждается право владения свидетельством.
4. **Арендатор** – лицо, обладающее участком на праве аренды или субаренды. До 1 года – договор аренды без регистрации. Если более – с регистрацией.
5. **Обладатель сервитута** – подтверждается договором либо судебным решением. Нужна государственная регистрация: это, с одной стороны, право для субъекта, обременяющего сервитутом, для обремененного – это ограничение права. Есть еще и публичные сервитуты: для них основание – акт ОГВ или ОМС, в интересах которых этот сервитут установлен.

### Содержание ЗПО.

Совокупность прав и обязанностей. Права закрепляются в ст.45.

Кроме трех элементов добавим **земельно-правовую норму**.

ЗПН состоит из гипотезы и диспозиции. Санкция находится в нормах иных отраслей права.

### Классификация ЗПО.

1. По виду ЗПН:
  - a. Материальные
  - b. Процессуальные
    - i. Чисто процессуальные (судебный процесс по земельным спорам)
    - ii. Процедурно-процессуальные (по предоставлению земельного участка на том или ином праве)
2. По содержанию ЗПН (зависимость от института общей части ЗП):
  - a. Собственности на земельные участки
  - b. Землепользования
  - c. Управления и охраны
  - d. Ответственности.
3. По субъекту ЗПН (с участием одного из 5 субъектов)
4. По категории земель, по поводу которых возникает правоотношение (7).

### Лекция №2.

#### Источники ЗП и земельное законодательство.

Отразим специфику. Остальное самостоятельно.

Источник – *форма выражения и закрепления правовых норм*.

Система источников ЗП включает в себя (по юридической силе):

1. КРФ (статьи указаны в первой лекции) ; международно-правовые акты – часть российской правовой системы (ратифицированные)

2. ФЗ (ЗК – акт, первый среди равных, «конституция отрасли законодательства», другие ФЗ: «О землеустройстве», «О государственном кадастре и недвижимости»...)
3. Указы Президента (теперь их нет, кроме заимствованных из иных отраслей права)
4. Постановление Правительства РФ «О государственном земельном контроле», «О мониторинге земель». Основное содержание раскрыто в постановлениях, которые развивают материальные нормы в процессуальном праве.
5. Ведомственные акты ФОИВ. Министерство природных ресурсов было единоличным регулятором до административной реформы: ФА по лесному хозяйству, ФА по природопользованию. ФА кадастра объектов недвижимости входит в состав Минюста.
6. Акты субъектов федерации (законы и подзаконные акты – для решения задач – нужны законы Свердловской области 2004г)
7. Акты местного самоуправления (утвержденные администрацией муниципального образования правила землепользования и застройки).
8. Судебные акты вышестоящих инстанция (КСРФ, ВАС, ВС РФ) – цель:
  - a. руководящие начала для нижестоящих инстанций,
  - b. база для формирования законодательства,
  - c. Формирование практической позиции сторон в судебном процессе.
9. Обычай – неписанные правила поведения, сложившиеся с частотой применения.
  - a. Делового оборота – используются в специфичной – предпринимательской деятельности (партнерские соглашения и т.д.)
  - b. Обычай потребительского землепользования.
10. Технические регламенты и стандарты. НПА содержит права и обязанности. Регламенты и стандарты содержат технические характеристики. 07.12.2002 – ФЗ « о техническом регламентировании». Производитель обязан следовать минимуму регламента, стандарты – добровольно исполняются.
11. Локальные акты. Закреплены в ТП.

Особенности источника ЗП:

1. Двухуровневость (федеральный и региональный уровни)
2. ЗП-нормы содержатся в источниках иной отраслевой принадлежности.
3. Динамизм – постоянное внесение изменений в НПА.
4. Самое большое количество кодифицированных актов

### **Общая характеристика ЗК.**

Существующий ЗК был принят в условиях действия ряда новых, отвечающих требованиям времени, законов, регулирующих земельные отношения.

«О государственном земельном кадастре», «О разграничении государственной собственности» и прочее. Считается, что не нужно применять кодификацию, т.к много изменений.

- Четко выраженных принципов законодательства у нас не существовало до ЗК
- Разграничение действия земельного и гражданского законодательства, а также земельного и природоресурсного законодательства.
- Получило закрепление единство судьбы земельного участка и объектов недвижимости, находящихся над и под земельным участком
- Устанавливаются условия оборотоспособности земельных участков
- В отличие от ГК, приводится четко определение частной собственности на земельные участки.



- Четко урегулирована процедура предоставления земельных участков для жилищного строительства, в т.ч. жилищного строительства и комплексного освоения территорий.
- Закон о введении в действие устанавливает критерии разграничения государственной собственности на землю. Важно: для бремени содержания земельных участков и распределения доходов для бюджетов совершенств.

### **Соотношение понятия «источники ЗП» и «земельное законодательство»**

В соответствии со ст.2 ЗК, земельное законодательство состоит из ЗК, ФЗ и принятых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

Федеральным законодателем может быть предусмотрены иные права и обязанности субъектов.

посмотреть соотношение: Земельное, экономическое законодательство, земельное и гражданское.

ГК про пандектной системе: норма специальная важнее норм общих.

Диспозитивность, присущая гражданскому законодательству, вписывается в эту систему.

### **Лекция №3.**

#### ***Право собственности на земельные участки.***

#### **Понятие и общая характеристика.**

Собственность как экономическая категория – отношение лица к вещи как к своей, характеризующая определенную присвоенности вещи данному лицу в качестве объекта владения, пользования, распоряжения.

- Право собственности понимается как правовой институт в объективном смысле
- Как субъективное право.
- Как правоотношение.

Правовой институт – совокупность правовых норм по владению, пользованию и распоряжению.

Субъективное право – конкретное правомочие субъекта по владению, пользованию, распоряжению своим имуществом.

Как правоотношение – наиболее полное вещное право, абсолютное (правомочность и обязанность воздерживаться), имущественное.

Вопрос «дачной амнистии» - упрощенный порядок признания права на землю.

Разграничение прав (право государственной собственности на земельные участки).

**Формы, виды, субъекты, объекты права собственности на земельные участки.**

Собственность существует в исторически определённых формах, которые зависят от характера присвоения и интересов, которые реализуются субъектом данных отношений. Историческое развитие форм собственности на земельном участке происходило вот как:

1. До 1917 года существовало 2 формы собственности: государственная (преобладала) и частная.
2. С 1917 по 1991 существовала исключительно государственная собственность на землю.
3. С 1991 устанавливается многообразие форм собственности – частная и муниципальная появилась.

Однако в данный момент в некоторых субъектах РФ существует 2 формы собственности: не разграниченная государственная собственность, которая должна быть разграничена на федеральную, региональную и муниципальную; частная.

### **Право собственности ИГ на земельные участки.**

В соответствии с п. 3 ст. 15 ЗК до утверждения указом Президента перечня земельных участков, находящихся на приграничных территориях в соответствии с законодательством о государственной границе, данным субъектам земельные участки в собственность не предоставляются. Это правило касается и юридических лиц.

В соответствии с законом «об обороте земель сельхоз назначения», а также законом «о введении ЗК» земельные участки сельхозного значения могут предоставляться ИГ только в аренду.

ИГ смогут приобретать земельные участки в собственность исключительно за плату.

Приватизация – это способ возникновения. Купля-продажа – это основание приватизации.

Ст. 214 ЗК – собственника государства нет.

Муниципальные образования – сходны с государственной формой собственности.

Частная – субъекты физические и юридические лица.

ЮЛ также участвуют с помощью органов управления. Формы: Индивидуальная собственность и общая – совместная и долевая. Объект – земельный участок.

### **Содержание права собственности.**

#### ***Владение.***

---

Это представленная законом возможность фактического обладания имуществом. Свидетельство права собственности подтверждает факт владения.

#### ***Пользование.***

---

Предполагает наличие у собственника получать доход от своего имущества, осуществлять какую-либо деятельность со своим объектом. Однако публичный собственник реализует данные правомочия путём получения рентного дохода (земельный налог и арендная плата). Таким образом им предоставлена лишь юридическая, а не фактическая возможность извлечения из имущества полезных свойств. Частные собственники, реализуя правомочия пользования, при этом ещё и используют земельный участок.

#### ***Распоряжение.***

---

Является одним из самых важных. Частному собственнику для совершения правомочия распоряжения достаточно произвести волевое действие (подписать сделку). А для публичного собственника важнейшим средством осуществления данного правомочия будет являться индивидуальный административный акт, который в последствие будет иметь самостоятельное значение, если затем не требуется совершать гражданско-правовую сделку. Например, предоставление земельного участка на праве постоянного бессрочного пользования. Либо данный юридический факт будет иметь значение, если на его основе будет заключена гражданско-правовая сделка (договор аренды).

### **Разграничение государственной собственности.**

До 1 июля 2006 года действовал ФЗ «О разграничении государственной собственности». Сейчас он не действует. Процедура, которой сводилось подготовке перечня конкретных земельных участков, которые предоставлялись РФ, субъектам РФ. Данные перечни формировались федеральным агентством по управлению федеральным имуществом и согласовывали с органами местного самоуправления. То есть в основании лежал административный критерий. С июля 2006 года закон «о внесении изменений в ЗК» внес существенные корректировки в процедуру разграничения государственной собственности, которая ныне закреплена в вводном кодексе и предполагает критерии разграничения:

1. Зависит от того, какой объект недвижимости находится на земельном участке, а именно в чьей собственности находится здание, строение и сооружение, то есть прослеживается производность права на недвижимость и земельный участок. Объектный критерий.
2. Зависит от того, кому предоставлен земельный участок – государственному либо муниципальному органу, казённому предприятию, унитарному предприятию или некоммерческой организации соответственно федерального, регионального или местного значения. Субъектный критерий.
3. Это предусмотренные ФЗ земельные участки и земли. Территориальный критерий. Например, лесной фонд.

Основанием для государственной регистрации права собственности теперь являются не акты правительства РФ об утверждении перечня земельных участков, а заявления о государственной регистрации права собственности РФ, содержащие указания на нормативный акт, являющийся основанием для регистрации прав собственности на земельный участок.

Разграничение государственной собственности на землю – это первоначальный способ возникновения федеральной собственности, собственности субъектов и муниципальной собственности, представляющие собой юридическую дифференциацию земельных участков, находящихся в не разграниченной государственной собственности, в зависимости от права собственности на объект недвижимости, расположенный на этих участках от субъектов землепользования, которым предоставлен этот земельный участок или значимости участка для определённой территории с последующим изменением вида государственной собственности (федеральным или региональным) либо смены ее формы.

**Упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества.** Упрощенный порядок это и есть дачная амнистия. С 1 сентября 2006 года вступил в силу ФЗ от 30 июня 2006 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимости», регулирующий сокращение и удешевление процедуры получения гражданами права собственности на определенные земельные участки и объекты недвижимости. Указанным законом были изменены статьи 8, 12, 16-18, 20 25.2 и введена новая статья 25.3 ФЗ «О регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним». Введение данной процедуры было связано с отсутствием у граждан документов, являющихся основанием регистрации права собственности на земельные участки, предоставленные в доведение лично подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального-гаражного или жилищного строительства, указанная проблема возникла в следствии хаотичного, порой незаконного наделения землей граждан. До 1 сентября единственный способ юрисдикционной формы защиты это разрешение спора в судебном порядке.

Требования, предъявляемые в совокупности к механизму легализации прав. Требования:

1. Земельный участок должен быть предоставлен до введения в действие Земельного Кодекса. До 30 октября 2001 года.
2. Должен быть предоставлен в строго определенных целях (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, дачное хозяйство, индивидуальное гаражное, или индивидуально жилищное строительство).
3. Зарегистрировать можно только право собственности, а не иное вещное право.

Законодатель создал прецедент легальной трансформации, существующего ограниченного вещного права, т.е. право постоянного бессрочного пользования, пожизненного владения, право собственности путем признания такового органом исполнительной власти государством (регистрирующего органа). Даже если в документе вообще не указан вид права, то гражданин все равно имеет возможность зарегистрировать право собственности на свой земельный участок.

Документы, являющиеся основанием для регистрации прав собственности: Акт о предоставлении земельного участка изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в рамках его компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания такого акта. Акт (свидетельство) о праве граждан на земельный участок, выданный уполномоченным государственным органом в порядке, установленном законодательством. Выдаваемая органом местного самоуправления выписка из хозяйственной книге о наличии у гражданина права на земельный участок, предоставленное для ведения личного подсобного хозяйства. Иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок.

Процедура дачной амнистии:

1. Заявление о регистрации
2. Один из вышеперечисленных документов
3. Кадастровый паспорт земельного участка
4. Документ об уплате государственной пошлины.

### **Регистрация построек (упрощенный порядок)**

Закон установил некоторые особенности регистрации права собственности граждан на объекты недвижимого имущества для строительства или реконструкции которых не требуется соответствующего разрешения. Процедура регистрации таких объектов сведена к предоставлению гражданами в регистрирующий орган правоустанавливающих документов на земельный участок, документов подтверждающих факт создания объекта и содержащий уго описание. . необходимо соблюдение условий:

- Собственниками объекта могут выступать только граждане

- Объект должен либо располагаться на земельном участке, отведенном для вышеуказанных целей либо отсутствие необходимости требовать разрешение на строительство в органах архитектурного надзора. Данное разрешение не требуется в следующих случаях:
  - Строительство гаража на земельном участке, предоставленного физическому лицу
  - Строительство объекта на земельном участке, предоставленное для ведения садоводства и дачного хозяйства.
  - Строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киоски, навесы и т.д.).
  - Объекты вспомогательного использования (бани, теплица, иные объекты для хранения инвентаря)
  - Иные объекты, если в соответствии с градостроительным кодексом либо законодательством субъектов о градостроительной деятельности

Основания для регистрации:

1. Декларация, распечатываем форму, обмеряем размеры своего дачного участка, и на основании этого документа осуществляется регистрация
2. Либо технический паспорт (не в совокупности с декларацией) индивидуально технического строения.

До 1 января 2010 необходимо еще и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а если объект не завершено строительство, то разрешение на строительство. Только по отношению к постройкам капитального типа.

### **Приобретение прав на земельные участки под объектами недвижимости.**

В соответствии с абз. 2 п.1 ст. 36 ЗК исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках. (НЕ преимущественное, а исключительное) ПРИВАТИЗАЦИИ Подлежит часть земельного участка, занятая зданием и необходимая для его использования. В соответствии с п. 7 ст. 3 Вводного закона, приватизация недвижимости производится с одновременной приватизацией земельного участка, на которых они расположены.

Основания для отказа приобретения земельных участков в собственность:

Права на находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки приобретают только те юридические лица, которые имеют на них здания, строения, сооружения. (на праве хозяйственного ведения или оперативного управления) при реоформлении в собственность земельного участка помимо ст. 36 ЗК необходимо руководствоваться Пленумом Высшего Арбитражного суда № 11 от 24 марта 2005 года. Собственник сталкивается с проблемой – направляя заявление о приобретении права собственности на земельный участок соответствующий орган, он не получает проекта договора купли-продажи или ему предлагается заключить договор аренды. Собственник может обратиться в арбитражный суд с заявлением о правилах ненормативного правового акта действия бездействия уполномоченных органов не законным. Однако в некоторых случаях основания отказа могут быть правомерными.

1. Земля ограничена в обороте, ст. 27 содержит перечень таких земель.
2. Запрет на приватизацию путем изъятия земельных участков из оборота либо несоответствие статуса субъекта. Ограничение оборотоспособности путем ограничения в обороте. Важно установить каким образом произошло ограничение в оборотоспособности.
3. Может быть зарезервирован для государственных или муниципальных на основании акта органа государственной власти например с генеральным планом развития населенного

пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка.

Противоречие между постановлением пленума и вводным законом при заключенном договоре аренды.

### **Государственная регистрация права на земельный участок и иные объекты недвижимого имущества в том числе на вновь создаваемый объект недвижимости.**

Государственная регистрация это юридический акт, признания и подтверждения государством возникновения, обременения, ограничения перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом. Единственное доказательство существования права является его регистрация. Оспорить можно только в судебном порядке.

Применительно к земельным участкам подлежат следующие виды вещных прав:

1. Право собственности
2. Право постоянного бессрочного пользования
3. Право пожизненного наследственного владения и сервитут

И следующие виды сделок:

1. Ипотека (залог недвижимости)
2. Аренда безвозмездная срочное пользование на срок более 1 года.
3. Купле -продажа (регистрируется переход права)

### **Государственная регистрация, право собственности на создаваемый объект недвижимого имущества**

Право собственности на создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов подтверждающий факт его создания не исключая требования о правомерности создания. Регистратор должен убедиться что объект не является самовольной постройкой, а это (самовольной постройкой) может быть:

1. Если земельный участок не отведен в установленном законом порядке
2. Отсутствует разрешение на строительство
3. Объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил

Статья 55 Градостроительного кодекса содержит открытый перечень документов предоставляемых для ввода объекта в эксплуатацию:

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок
2. Градостроительный план земельного участка
3. Разрешение на строительство
4. Акт приемки объекта, в случае если строительство осуществлялось на основании договора подряда
5. Документ подтверждающий соответствие объекта требованиям технических регламентов
6. Документ подтверждающий соответствие параметров объекта проектной документации

Акт приемки объекта капитального строительства не является актом государственной приемочной комиссии, который был предусмотрен ранее действующим законодательством, а это акт фиксирующий сдачу-приемку объекта по договору строительного подряда (статья 753 ГК РФ). Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением правительства от 24 ноября 2005 года «о форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». С 2005 года процедура регистрации права собственности на вновь созданные объекты значительно упростилась, более того до 2010 года для граждан действует упрощенный порядок регистрации (дачная амнистия).

Основанием для регистрации – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или решение суда о признании права собственности на самовольную постройку, так как данные документы в совокупности с описанием объекта образуют юридический состав подтверждающий факт создания недвижимости.

### **Регистрация незавершенного строительства объекта**

Документы необходимые:

1. Документ подтверждающий право собственности или права пользования земельным участком
2. Разрешение на строительство
3. Проектная документация
4. Документ содержащий описание незавершенного строительства объекта

Разрешение на строительство – это документ подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществления строительства, реконструкцию объектов капитального строительства или капитальный ремонт.

### **Ограничение, обременение и стеснение прав на земельные участки. Важно определять различную правовую природу**

Ограничение и обременение прав землепользователей имеет неидентичные трактовки в земельном и гражданском законодательстве. Земельный кодекс содержит по своей направленности исключительно публично-правовые ограничения, которые не подлежат государственной регистрации, так как они устанавливаются законом и соответственно признание и подтверждение их государством дополнительно не требуется. Смысл в том что они являются объективно необходимыми и не зависят от волеизъявления собственников и иных лиц (ст 56 ЗК).

Обременение права носит частноправовой характер, то есть собственник землепользователь добровольно ограничивает свои права в следствии заключения какого либо договора, например аренды, ипотеки, частного сервитута, безвозмездного срочного пользования и другие. Это сопоставимо со статьей 210 ГК РФ содержащей нормы о брени обязанности собственника по содержанию своего имущества. Ряд обременений подлежат государственной регистрации, что закреплено в статье 1 федерального закона «о регистрации прав на недвижимое имущество». Исключение содержится в статье 26 ЗК РФ.

Стеснение права по своей правовой природе является публично-правовым, не зависит от воли землепользователя, является результатом действия уполномоченных органов и подлежит государственной регистрации. Пример: установление публичного сервитута или временное занятие земельного участка при отсутствии необходимости его реквизиции.

Статья 37 ЗК РФ рассматривает понятие ограничение применительно к имущественным правам субъекта, а понятие обременение сопоставляет с самим объектом

Правовой режим земельного участка может сочетать в себе элементы публично-правовых ограничений, стеснений и частноправовых обременений, которые для целей государственной регистрации объединяются одним родовым понятием «ограничение», то есть как факт признание и подтверждение государством пределов осуществления конкретным собственником своих прав.

### **Основание возникновения и прекращения права собственности**

К основаниям относят:

1. Сделки, направленные на отчуждение земельных участков
2. Решение уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления
3. Приватизация земельного участка как способ возникновения, где основанием будет являться договор купли-продажи
4. Судебное решение

Основания прекращения могут быть связаны с неправомерным поведением субъекта либо не связаны с таковым – это добровольный отказ, реквизиция, изъятие для государственных и муниципальных нужд.

### **Реквизиция земельных участков**

Статья 242 ГК РФ и статья 51 ЗК РФ

Реквизиция представляет собой правовой институт являющийся способом прекращения различных титулов использования земли возникновением публичной собственности либо временным стеснением, ограничением права собственности. В результате аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах носящий чрезвычайный характер земельный участок может быть временно изъят уполномоченным органом государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства. Гражданский кодекс предусматривает только интересы граждан от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков и выдачи ему документов о реквизиции.

Пункт 3 статьи 51 ЗК РФ рассматривает реквизицию как прекращение права собственности, когда собственнику наряду с убытками предоставляется равноценный земельный участок либо возмещается его рыночная стоимость.

Пункт 5 статьи 51 ЗК РФ закрепляет что земельный участок может быть временно занят на период действия чрезвычайных обстоятельств с возмещением собственнику убытков.

### **Изъятие в том числе путем выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд.**

Статьи 49, 55, 63 ЗК РФ а также статьи 289-283 ГК РФ.

Осуществляется путем выкупа у собственников, у всех иных пользователей осуществляется без выкупа.

Перечень оснований изъятия носит открытый характер, закрепленный в статье 49 ЗК РФ, иные основания могут быть предусмотрены в федеральных законах или законах субъектов.



Для субъектов у которых изымаются земельный участок предусмотрены гарантии:

1. Возмещение убытков + для собственников это рыночная стоимость либо предоставление равноценного земельного участка.
2. При изъятии возмещению подлежат стоимость жилых зданий, объектов культурно бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место, стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, убытки затраты вызываемые возникшими неудобствами землевладения и землепользования, убытки связанные с восстановлением земель худшего качества и убытки связанные с ограничением прав пользователей земли
3. Титульные владельцы не позднее чем за 1 год до предстоящего изъятия должны быть уведомлены органом государственной власти или органом местного самоуправления принявшего решение об изъятии. Если не оповестили заранее, то изъятие совершается только с согласия землепользователя.

В земельном праве традиционное понимание возмещения убытков основывается на статье 15 ГК РФ, которой предусмотрены две формы реальные ущерб и упущенная выгода, однако специфика заложена в возмещении потерь в сельском и лесном хозяйстве, которые бывают двух видов – количественные и качественные. Количественные выражаются в сокращении площадей плодородных земельных участков, причем площадей не возмещаемых. Качественные выражаются в ухудшении плодородия, почвенного слоя, которая подлежит восстановлению путем проведения специальных мероприятий по охране земель – это мелиорация, рекультивация и консервация.

### **Защита прав на землю**

Это совокупность предусмотренных законодательством средств применяемых в связи с совершением против прав и интересов землепользователей, нарушений и направленных на установление или защиту интересов их обладателей. Способы защиты – вещно-правовые, обязательно правовые и другие.

### **Система средств защиты**

- 1) Вещно-правовые средства защиты. Они направлены на защиту права собственности как абсолютного субъективного права и не связаны с обязательственными правоотношениями. Это:
  - a. иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения,
  - b. иск об устранении нарушений не связанных с лишением владения,
  - c. иск о признании права собственности
- 2) обязательно-правовые средства защиты.
  - a. Иск о возмещении причиненного собственнику вреда
  - b. Иск о возврате вещи, переданной по договору
  - c. Другие вытекающие из обязательственных правоотношений
- 3) Средства защиты, вытекающие из различных правовых институтов. Например, в случае признания сделки недействительной.
  - a. Иск, связанный с ответственностью залогодержателя

- 4) Средства, направленные на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе (одновременно являются гарантиями). Например, при реквизиции земельных участков, его изъятие для государственных или муниципальных нужд, а также при резервировании (резервирование новый институт в земельном праве).

Защита субъективных прав и охраняемых законом интересов осуществляется в предусмотренном законом порядке, то есть посредством применения надлежащей формы, средств и способов защиты.

Форма защиты может быть:

1. Юрисдикционный – это деятельность уполномоченных органов по защите нарушенных либо оспариваемых субъективных прав. В земельном праве упоминается в основном судебный порядок (статья 59-64 ЗК). Однако с введением процедуры дачной амнистии позволяет нам говорить и об административном порядке защиты права собственности.
2. Неюрисдикционный – является способом, который закреплен в гражданском кодексе как самозащита. То есть самозащита в рамках установленных пределов.

Средства судебной защиты:

1. В рамках юрисдикционной формы – иск, заявление и жалоба.
2. В рамках неюрисдикционной формы – не запрещенные законом

Способы – закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера посредством которых производится восстановление, признание нарушенных, оспариваемых прав и воздействие на правонарушителя (глава 9 ЗК и статья 12 ГК)

Самостоятельно сравнить какие способы защиты из гражданского права перешли в земельное право, какая специфика появилась? Можно наблюдать некоторые тенденции сужения.

Признание права собственности в земельном праве будет на основании решения суда.

### **Сделки с землей**

Сделки с землей – это действие субъектов земельных отношений направленные на возникновение, изменение или прекращение земельных прав и обязанностей, регулируется нормами гражданского законодательства с учетом земельного, лесного, водного законодательства, также законодательства о недрах а также законодательства об охране среды.

#### *Условия совершения сделок с землей*

---

1. Сохранение целевого назначения земельного участка
2. Соблюдение нормирования земельных участков, то есть не допускается совершение сделок с землей, если это приведет к необеспеченности минимальных размеров земельных участков для соответствующего целевого назначения. Статья 33 ЗК определяет минимальные размеры без указания метража, однако отсылает к законодательству субъектов РФ.
3. Сохранение режима использования земель особо охраняемых территорий, не изъятых из гражданского оборота. Например, памятники природы.

4. Соблюдение экологических, санитарных, градостроительных, противопожарных и иных специальных правил

#### Виды сделок с землей

---

- Сделки, направленные на отчуждение земельных участков
  - Купля-продажа
  - Дарение
  - Наследование
  - Мена, то есть обмен земельных участков
- Сделки, несвязанные с отчуждением
  - Аренда
  - Безвозмездное срочное пользование
  - Ипотека

#### КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Существенным условием будет предмет и цена, что следует из гражданского кодекса статьи 554, 555. Третьим существенным условием будет наличие информации об обременениях земельных участков и ограничение его использования (статья 37 ЗК).

В случае предоставления недостоверной либо заведомо ложной информации для покупателя в части 3 статьи 37 ЗК предусмотрены гарантии защиты его права.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки прошедшие государственный кадастровый учет, то есть необходимо наличие информации на то какой именно земельный участок продается, его площадь, местоположение, присвоение кадастрового номера с выдачей кадастрового паспорта, указание на целевое назначение и конкретную цель использования земельного участка.

Часть 2 статьи 37 содержит условия, которое будет признаваться недействительными при включении их в текст договора. К примеру, устанавливающее право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию.

Статья 556 ГК обязывает сторон заключать и подписывать передаточный акт. Договор составляется в простой письменной форме единым документом, считается заключенным с момента подписания. Здесь регистрации не требуется. Регистрации подлежит переход права собственности. Хотя некоторые авторы говорят, что здесь идет поглощение.

#### **Купля-продажа земельных участков при отчуждении объектов недвижимости на них расположенных**

Собственник имеет преимущественное право покупки на земельный участок, на котором расположена его недвижимость.

#### АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Нормативная база этой сделки – общие положения об аренде ГК + статьи 22, 26, 65 ЗК.

Существенные условия:

1. Предмет – земельный участок либо часть земельного участка. Статья 15 закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К договору прилагается чертеж.
2. Цена – статья 65 ГК. До принятия земельного кодекса такого существенного условия как цена не было.

Срок не будет являться существенным условием.

В случае передачи в аренду земельного участка из частной собственности цена определяется соглашением сторон. При передаче земельного участка в аренду из публичных форм собственности, общие начала определения арендной платы могут быть установлены постановлением правительства РФ.

Допускается передача земельных участков в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если иное не предусмотрено договором.

С принятием федерального закона «об особых экономических зонах» от 22 июля 2005 года для резидентов указанных зон предусмотрен ряд ограничений как арендаторов. Отметим некоторые:

1. Они не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо по его взносу в производственный кооператив.
2. Они не вправе сдавать земельный участок в субаренду.

Дать определение понятию резидент особой экономической зоны.

Арендатор земельных участков находящихся в государственной и муниципальной собственности имеет преимущественное право его покупки в порядке предусмотренным гражданским законодательством для случаев продажи доли, правил общей собственности

Формы договора аренды:

Простая письменная форма – если на срок до одного года. Если срок больше чем один год – то необходима регистрация. Если срок не установлен – то регистрация не требуется.

#### Ипотека, залог на земельные участки

По договору залога недвижимого имущества одна сторона (залогодержатель) являющаяся кредитором по обязательству обеспеченному ипотекой имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны (залогодателя) преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями предусмотренными федеральными законами.

Недвижимое имущество, на которое установлена ипотека остается у залогодателя в его владении и пользовании. Ипотека может быть установлена в обеспечении обязательств по кредитным договорам, по договорам займа и по иным обязательствам, если иное не предусмотрено федеральным законом

Существенные условия:

1. Предмет
2. его оценка
3. Существо, размер и срок основного обязательства обеспечиваемого ипотекой

Форма. Простая письменная с необходимостью государственной регистрации самого договора. Эта форма получила своё закрепление с декабря 2004 года. До требования нотариального удостоверения.

Отсутствие государственной регистрации влечет недействительность договора. Он считается ничтожным и вступает в силу только с момента его регистрации.

Ипотека:

1. это договор
2. способ обеспечения исполнения обязательств
3. Вид обременения имущества

Глава 11 закона об ипотеке закрепляет особенности залога земельных участков. По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки если они не исключены из оборота или не ограничены в обороте на основании федеральных законов.

Существует возможность передать в залог арендные права на земельный участок в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. Не подлежат ипотеке земельные участки находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

**Правила ипотеки земельных участков на которых расположены здания и сооружения принадлежащие залогодателю:**

1. При ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания и сооружения, если в договоре не предусмотрено иное.
2. При ипотеке земель сельхоз назначения ипотека земельного участка допускается только с одновременной ипотекой прочно связанных с ним объектов недвижимости
3. На земельном участке заложенном по договору об ипотеке залогодатель вправе без согласия залогодержателя в установленном законом порядке возводить здания и сооружения если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Также если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.
4. Цена, то есть залоговая стоимость земельного участка определяется по соглашению залогодателя залогодержателю

### Особенности сделок с землей сельхоз назначения (как категория земель)

**КУПЛЯ-ПРОДАЖА.** При продаже земельных участков и земель сельхоз назначения субъект РФ или, в случаях установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене за которую он продается за исключением случаев продажи с публичных торгов

Продавец земельного участка обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления о своем намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока до истечения которого будет осуществлен взаимный расчет. Срок не может быть более чем 90 дней, извещение отправляется под расписку. В случае если субъект или муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести земельный участок в течение 30 дней, то со дня поступления извещения продавец в течение года вправе продать земельный участок любому третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении. По цене более высокой или поменяются другие существенные условия, продавец обязан отправить новое извещение иначе сделка будет считаться ничтожной.

**АРЕНДА** земель сельхоз назначения.

По договору аренды земельного участка сельхоз назначения в аренду могут быть переданы земельный участок по прошедших государственный кадастровый учет. Если земельный участок находится в долевой собственности, то Договор аренды такого земельного участка заключается или со всеми участниками долевой собственности или с лицом, действующим на основании доверенности.

Срок договора аренды такого участка не может быть более 49 лет. Может устанавливаться минимальный срок. Площади земельных участков и земель сельхоз назначения одновременно находящиеся у одного арендатора не ограничиваются

## ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### *Понятие и общая характеристика права землепользования.*

---

Понятие права землепользования рассматривается в трех аспектах:

1. Объективный смысл: система правовых норм устанавливающих условия и порядок использования земельных участков, который носит комплексный характер и является производным от права собственности.
2. В субъективном смысле: права и обязанности землепользователей в области рационального использования земель и их охраны.
3. Правоотношение
  1. Вещное абсолютное (собственность, право пожизненного наследуемого владения)
  2. Обязательственное относительное (договор, аренда, безвозмездное срочное пользование, частный сервитут.)

### *Субъекты:*

---

1. Физические лица
2. Юридические лица

Публичные образования в качестве собственников не используют (исключения только в случаях рентных платежей)

#### *Объект:*

---

1. Земельный участок
2. Часть земельного участка

#### *Виды землепользования*

---

- бессрочное
- Временное
  - Краткосрочное
  - Среднесрочное
  - Долгосрочное
- По общественной форме землепользования
  - Индивидуальное
  - Коллективное
- По механизму возникновения права землепользования
  - Первичное (Пользование частным собственником)
  - Вторичное

#### *Принципы*

---

1. Плановое и строго целевое использование земли, которое предусматривается в генеральных планах, схемах планировки и застройки и путем внутрихозяйственного планирования
2. Принцип хозяйственной самостоятельности землепользователя
3. Устойчивость стабильность землепользования
4. Равноправное развитие различных форм хозяйствования на земле
5. Приоритет сохранности земель сельхоз назначения, земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов

#### *Содержания землепользования*

---

Статьи 40-42 ЗК

#### Права и обязанности:

1. землепользователи вправе использовать в установленном законом порядке для собственных нужд, имеющихся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые
2. вправе обустроить колодцы и скважины на глубины не ниже первого водоносного горизонта без специального разрешения
3. вправе обустроить подземные сооружения на глубину до 5 метров
4. вправе возводить жилые, производственные, бытовые здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением градостроительных правил норм и других правил (гигиенических, противопожарных),
5. Производить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, мелиоративные работы, обустроить пруды и обводненные карьеры.
6. Иные права

#### Обязанности:

1. Пользоваться земельными участками способами и приемами, которые не причиняют вред окружающей среде
2. Своевременно приступать к освоению земельных участков, если срок предусмотрен законом.
3. Своевременно производить платежи за землю. Производить предоставление информации в государственные органы о качественном состоянии и охране использования земель (для юридических лиц).
4. Не допускать загрязнения, захламления, зарастания земель сорняками, кустарниками, более того данные действия могут перейти в ответственность уголовно или административно-правовую.

#### **Содержание правовых терминов землепользования**

##### *Пожизненное наследуемое владение*

Нормативная основа: статья 21 ЗК РФ, статьи 265-267 ГК.

После принятия земельного кодекса 2001 года земельные участки на данном праве гражданам не предоставляются, однако сохраняется это право и существует возможность его переоформление на право собственности. Является ограниченным вещным правом, является абсолютным правом, возможно использование всех видов абсолютной защиты. Дачная амнистия находящемся на этом праве не допускается, за исключением перехода прав по наследству. Основанием будет свидетельство о праве на наследство.

В скором времени прекратит свое существование

##### *Постоянное бессрочное пользование*

Нормативная основа: статья 20 ЗК РФ, статьи 268-270 ГК РФ



Государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной и муниципальной власти земельные участки могут предоставляться на этом праве. Иным юридическим лицам, как и физическим земельные участки на этом праве не предоставляются. В соответствии с пунктом 2 статьи 3 закона о введении в действие ЗК лица за исключением вышеперечисленных субъектов обязаны переоформить право постоянного бессрочного пользования на право аренды или приобрести земельные участки в собственность. Религиозные организации переоформляют это право на право безвозмездного срочного пользования или на право собственности до 1 января 2010 года по правилам статьи 36 ЗК. За нарушение сроков переоформления предусмотрена санкция статьей 7.4 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа на юридических лиц в размере от 20 000 до 100 000 рублей.

Существует запрет на распоряжение земельным участком для физических и юридических лиц.

Унитарным предприятиям земельные участки могут предоставляться только на праве аренды.

Основания прекращения права постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения. Это статья 45:

1. Добровольное, то есть добровольный отказ
2. Принудительное.
  - а. Абзацы 1-4 части 2 статьи 45. Вследствие деликтного поведения
  - б. Абзац 5-6 основания не связанные с неправомерными действиями землевладельцев и землепользователей в случае реквизиции и изъятия для государственных и муниципальных нужд

### *Сервитут*

Нормативная основа: статья 23 ЗК и статьи 274-275 ГК РФ.

Собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка а при необходимости от собственников других земельных участков предоставления права ограниченного пользования соседним или другими земельными участками.

Сервитут – это:

- вид ограниченного вещного права
- вид обременения, который подлежит обязательной государственной регистрации
- обязательственное правоотношение если это частный сервитут и установлен в добровольном порядке

Земельный кодекс упоминает о двух видах сервитутов:

1. частный.
  - а. Частный сервитут устанавливается на основании договора либо судебного решения и если соглашения об установлении сервитута достигнуть не удалось.
  - б. Круг заинтересованных субъектов заранее известен

- c. Цели установления в ЗК РФ не предусмотрены, носят открытый характер, примерный перечень закреплен в ГК РФ, требуется обоснование невозможности иного способа использования земельного участка
- d. Является возмездным

## 2. Публичный

- a. Основание возникновения это закон или иной нормативно правовой акт РФ, субъекта РФ либо органа местного самоуправления с обязательным проведением общественных слушаний.
- b. Цели установления закреплены в земельном кодексе и носят закрытый характер. Пример: проход или проезд через земельные участки, размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведение дренажных работ, забора воды, использование участка в целях охоты и рыболовства и другие (п.3 статьи 23)
- c. Устанавливается в интересах неограниченного круга лиц для обеспечения интересов государства местного самоуправления или населения.
- d. Презумируется безвозмездность
- e. Сервитут может быть постоянным или срочным
- f. осуществление сервитута должно быть наименее обременителен для земельного участка, в отношении которого он установлен
- g. В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка собственник, либо иной титульный владелец вправе потребовать изъятия, в том числе выкупа у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка также с возмещением убытков

### *Право безвозмездного срочного пользования*

Нормативная основа: статья 24 ЗК РФ, глава 36 ГК РФ, которая регламентирует договор ссуды.

#### Основания возникновения:

1. Из публичных форм собственности предоставляется субъектам постоянного бессрочного пользования на срок не более чем 1 год на основании административного акта.
2. Из частной собственности предоставляется физическим и юридическим лицам на основании договора, требующего государственной регистрации, если заключен на срок более одного года
3. В качестве служебного надела работникам определенных отраслей экономики (пример: работник лесного хозяйства) на время установления трудовых отношений на основании заявления работника по решению соответствующих организаций. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений однако существует исключения. Данное право сохраняется:
  - За работником, прекратившем трудовые отношения, при переходе на пенсию по старости или инвалидности

- Возможно, сохранение права за одним из членов семьи работника
  - Призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу на срок её прохождения
  - На весь срок обучения в образовательном учреждении
  - В случае погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

За нетрудоспособными членами или инвалидами сохраняется пожизненно, за несовершеннолетними детьми до наступления совершеннолетия
- Из публичных форм собственности религиозным организациям для строительства объектов недвижимости религиозного и благотворительного назначения на основании административного акта
- Из публичных форм собственности лицам с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости осуществляемого за счет средств публичных бюджетов на срок строительства этого объекта на основании административного акта

### **Резервирование земель и земельных участков**

Резервирование – сохранять, сохранить про запас.

Законодательно данный термин введен в главу 10 ЗК РФ наряду с иными функциями управления (мониторинг земель, землеустройства, кадастровый учет и резервирование). Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд осуществляется в случаях предусмотренных статьей 49 ЗК РФ (основания изъятия для государственных и муниципальных нужд).

Если земельный участок находится в собственности граждан или юридических лиц, либо находится в публичных формах собственности и предоставлен для пользования гражданам или юридическим лицам то резервирование возможно в исключительных случаях при наличии оснований для дальнейшего изъятия.

Срок резервирования: земли государственных и муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем 7 лет

Увеличен срок до 20 лет в случаях резервирования для строительства автомобильных, железных дорог и других линейных объектов.

Законодатель, установив сроки резервирования, не определил последствия истечения указанных сроков.

Изъятие земельного участка это самостоятельная процедура, следовательно, после истечения срока резервирования может быть принято решение об изъятии земельного участка, и лицо, которое обладает правом на земельный участок, ещё не менее года будет ограничено в правах по использованию своего имущества.

Статья 25.2 закона о регистрации недвижимости содержит основания для отказа в государственной регистрации прав граждан, если указанный земельный участок зарезервирован. Дачная амнистия в отношении зарезервированных земель не применяется.

Статья 56.1 содержит запреты на возведение жилых, производственных и иных зданий, сооружений на зарезервированном земельном участке.

## Плата за землю. Оценка земли.

### Общая характеристика платы за землю и её виды

Платность землепользования является одним из основополагающих принципов землепользования. Земельный кодекс в статье 65 закрепил две формы платы за землю:

1. Земельный налог
2. Арендная плата

В 1991 году был принят закон РФ «о плате за землю», в котором был установлен третий вид платы – нормативная цена земли.

Плательщиками земельного налога являются собственники, землевладельцы и землепользователи. Плательщиками арендной платы являются арендаторы.

### Земельный налог

---

Пропущена лекция

---

06.11.08

### Рыночная стоимость земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату – принцип изменения

Рыночная стоимость зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования прав иных лиц на земельных участках, зависит от местоположения. Это называется принцип внешнего влияния.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующего требованиям законодательства, финансово осуществим и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной – принцип наиболее эффективного использования.

Арендная плата и земельный налог напрямую зависят от результатов кадастровой оценки. В связи с этим возникает ряд проблем:

1. Методики кадастровой оценки отдельных категорий земель не являются нормативными актами, следовательно, они не подлежат государственной регистрации и не обязательны для применения. Однако методики являются обязательными для определения стоимости необходимой для исчисления земельного налога. Таким образом методикам необходимо придать статус нормативных актов.
2. Отсутствие процедур досудебного урегулирования споров связанных с кадастровой оценкой усложняет защиту прав налогоплательщиков. Их введение позволило бы учесть особенности отдельных землепользователей и землевладельцев.
3. В связи с существующим двусмысленным толкованием понятия «объект оценки» не всегда ясно принимать ли во внимание земельный участок с расположенными на нем объектами, либо земельный участок как самостоятельный объект.

Рыночная стоимость является гарантией для субъектов земельных отношений при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, при установлении публичных сервитутов и при реквизиции земельных участков. Здесь уже возмещению подлежит рыночная стоимость.

### **Выкупная стоимость земельных участков**

Смотри статью 2 о введении в действие земельного кодекса

## **Управление в сфере землепользования (Организационно-правовой механизм)**

### **Понятие и общая характеристика управления в сфере землепользования и охраны земли**

Государственное управление – это исполнительно-распорядительная деятельность соответствующих государственных органов по реализации принадлежащих им полномочий собственников земельных участков и носителей политической власти, а также по организации рационального использования земель, их охраны и обеспечение режима законности в сфере земельных отношений. Смысл обеспечения законности – обеспечение гарантий, способов, средств, форм защиты, обеспечение прав и обязанностей субъектов и другое.

Государственное управление характеризуется единством и дифференциацией. Единство проявляется:

1. В единой методике управления
2. Единство земельного фонда на территории РФ
3. Единство целей, задач, принципов и оснований

Дифференциация управления объясняется делением земель на категории, каждая из которых обладает особенностями в сфере управления.

### **Характерные черты управления**

1. Все решения принимаемые в данной сфере должны быть научно обоснованы
2. В системе управления должны работать специально подготовленные кадры
3. Управление в земельной сфере тесно связано с управлением в области охраны окружающей среды, таким образом, носят межотраслевой характер.
4. Управление находится в постоянной динамике, это свидетельствует о постоянных изменениях в области природопользования.
5. Управление в сфере землепользования сочетается с управлением отдельными отраслями экономики

### **Принципы управления:**

1. Принцип комплексного подхода. Учет существующих взаимосвязей земли с другими природными ресурсами, природными комплексами и окружающей средой в целом
2. Сочетание межотраслевых интересов с ведомственными и общегосударственными, при приоритете последних, так как в них проявляется интерес граждан.

3. Принцип перспективности и плановости. Принятие таких актов как правила землепользования и застройки муниципальных образований, утверждение муниципальных планов.
4. Разграничение функций государственного контроля с функциями по хозяйственной эксплуатации земельных участков

### Виды органов управления на федеральном уровне

Президента РФ 12 мая 2008 года был утвержден указ, который называется вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти.

1. Министерство природных ресурсов – существующая структура до нового указа, то есть до мая 2008 года
2. Ему подчинялись
  - Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (РосПриродНадзор)
    - a. Федеральное агентство лесного хозяйства
    - b. Федеральное агентство водного хозяйства
    - c. Федеральное агентство по недропользованию.

До мая 2008 года действовало федеральное агентство кадастра объектов недвижимости оно стало подчиняться Министерству экономического развития и торговли

1. МЭРТ
2. ФАКОН

Также было в 2004 году ФСТЭА РосТехНадзор оно подчинялось напрямую правительству, но в мая 2008 года изменилось

Вопросы в системе управления является вопросом о системе управляющих субъектов, важнейшие полномочия и возможности которых сконцентрированы у специально уполномоченных на то органов. Одним из принципов охраны окружающей среды является независимость контроля в области охраны окружающей среды. Также запрещается согласно статье 65 об охране окружающей среды совмещать функции государственного контроля и функции хозяйственного использования природных ресурсов. Согласно вновь созданной системе органов исполнительной власти статус специально уполномочено органа в области охраны окружающей среды претерпел изменения:

1. Министерство природных ресурсов переименованы в министерство природных ресурсов и экологии с передачей ему функций по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере охраны окружающей среды
2. РосТехНадзор передано в ведение этого министерства, также как и РосГидроМет и РосПриродНадзор
3. Министерству сельского хозяйства были переданы функции преобразуемого министерство экономического развития по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений в части касающихся земель сельскохозяйственного назначения по государственному мониторингу таких земель.

4. Федеральное агентство лесного хозяйства было передано в ведение министерства сельского хозяйства
5. Министерство экономического развития РФ включает в свою структуру федеральное агентство по геодезии и картографии и федеральное агентство кадастров объектов недвижимости которое на прямую уполномочено на осуществление управленческих функций в сфере земельных отношений

В произошедших изменениях в системе и структуре федеральных органов исполнительной власти в части осуществления экологического управления можно наблюдать как отдельные плюсы, так и отдельные минусы. С одной стороны управление органов независимого экологического контроля, а именно их упразднение не способствует повышению эффективности природоохранной деятельности и в известной части противоречит требованиям действующего законодательства. С другой стороны выявляются общие тенденции к сокращению числа специальных органов экологического управления с соответствующей концентрацией их полномочий у оставшихся.

### **Функции управления**

#### **Кадастровый учет недвижимости.**

В июле 2007 года принимается федеральный закон о государственном кадастре недвижимости, который вступил в силу с 1 марта 2008 года. Предметом регулирования закона являются отношения возникающие в связи с введением государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности

Государственный кадастр недвижимости – это систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территории (особые экономические зоны и другие) и иных сведений предусмотренным данным законом. Государственный кадастр недвижимости (ГКН) – является государственным информационным ресурсом, то есть это база данных, информации.

Государственный кадастровый учет – это действия уполномоченного органа (ФАКОН) по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, который подтверждает существование такого недвижимого имущества с характеристиками позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости) или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о нем.

Кадастровая деятельность является выполнением управомоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении недвижимого имущества работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов содержащих необходимые сведения для осуществления кадастрового учета.

В РФ осуществляется кадастровый учет зданий, земельных участков, сооружений, объектов незавершенного строительства и подземных сооружений. Положения закона не применяются в отношении участков недр воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов и предприятий как имущественного комплекса.

#### **Ведение государственного кадастра недвижимости**

Осуществляется на основе принципов единства технологий его ведения на всей территории РФ, его недоступности и непрерывности актуализации сведений и их сопоставимости со сведениями содержащимися в других информационных ресурсах.

Кадастр ведется на бумажных и электронных носителях, приоритет имеют сведения на бумажных носителях, документы подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие – не допускается.

Каждый объект недвижимости сведения о которых внесены в кадастр имеет неповторяющийся по времени и на территории РФ кадастровый номер. В целях присвоения кадастрового номера в РФ осуществляется кадастровое деление территории.

Кадастровый номер состоит из:

1. номера кадастрового округа
2. Номера кадастрового района
3. Номера кадастрового квартала

Состав сведений государственного кадастра недвижимости включает в себя уникальные характеристики этого объекта.

---

Закон о государственном земельном кадастре не действует. И поэтому мы рассматриваем закон о государственном кадастре недвижимости, он вступил в силу недавно.

---

#### **Какие сведения входят в кадастр?**

1. Сведения о виде объекта недвижимости, а именно земельном участке, здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства
2. Кадастровый номер и дата его внесения
3. Описание местоположения границ земельного участка
4. Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке
5. Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположены помещения, номер этажа, на котором оно расположено.
6. Площадь земельного участка, здания или помещения

В государственный кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения. Перечень их достаточно большой, отметим некоторые:

1. Ранее присвоенный государственный учетный номер
2. Сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателе этих прав в объеме сведений содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости
4. Сведения о лесных, вводных объектах, иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка



5. Категория земель к которой отнесен земельный участок
6. Разрешенное использование земельного участка
7. Сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости
8. Информация о прекращении существования объекта недвижимости, если оно было прекращено (данное существование).

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

1. Реестр объектов недвижимости.

Это документ в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений

2. Кадастровые дела.

Это совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости

3. Кадастровые карты.

Это составленные по единой картографической системе тематические карты, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения об объектах кадастрового учета.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости. Получив эту выписку тем самым перед ФОИВ который осуществляет регистрацию прав (ФРС) мы подтверждаем что у нас появился юридический объект недвижимости. Пока нет объекта нельзя зарегистрировать и право.

Органы, осуществляющие кадастровый учет, обязаны предоставить выписку в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса.

### **Порядок кадастрового учета**

Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием, созданием объекта, прекращения его существования, либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости.

Состав документов, необходимых для кадастрового учета:

1. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.
2. Межевой план. При постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете земельного участка в связи с изменением его уникальных характеристик, а также копии документов подтверждающих разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка – если земельный участок.
3. Технический план здания сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства – это если объект антропогенный.
4. Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости.

5. Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя. Например, доверенность
6. Копия документа устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости
7. Копия документа подтверждающего принадлежность земельного участка к определенной категории земель
8. Копия документа подтверждающего установленное разрешенное использование земельного участка

### **Кадастровая деятельность**

Очень новый институт, появился в марте, идет только формирование этого института.. кадастровая деятельность осуществляется физическим лицом, который имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, выдаваемый физическому лицу при соответствии его следующим требованиям:

1. Имеет гражданство РФ
2. Имеет соответствующее профессиональное образование
3. Не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления

Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов лицам прошедшим аттестацию на соответствие определенных требований, предъявляемых кадастровым инженерам. Квалификация проводится в виде квалификационной экзамена, который принимается аттестационной комиссией. Орган, осуществляющий кадастровый учет ведет государственный реестр кадастровых инженеров. Возможные формы организации кадастровой деятельности кадастровым инженером:

1. ИП
2. В качестве работника юридического лица на основании трудового договора

Основания для выполнения кадастровых работ это договор подряда или определение суда. Суд вправе самостоятельно выбрать соответствующего кадастрового инженера. Договор подряда является публичным договором – цена выполнения кадастровых работ определяется сторонами договора путем составления твердой сметы, в результате кадастровых работ заказчику передаются следующие документы:

1. Межевой план земельного участка. Это документ который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные и внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемом земельном участке. Межевой план состоит из графической и текстовой частей. В текстовой части указываются сведения о земельном участке в форме акта согласования местоположения границ. Очень важная процедура – согласование местоположения границ, то есть согласование границ со смежными пользователями.

Перед проведением процедуры согласования заинтересованное лицо извещает заинтересованных субъектов. В извещении должны быть указаны:

- a. Сведения о заказчике
- b. Сведения о кадастровом инженерере
- c. Кадастровый номер и адрес земельного участка в отношении которого выполняются кадастровые работы
- d. Порядок ознакомления с проектом межевого плана, место и адрес.
- e. Место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ
- f. Сроки и почтовый адрес для вручения перенаправления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности или возражений после ознакомления с проектом межевого плана

Извещение о проведении собрания должно быть направлено не позднее чем за тридцать дней до дня проведения собрания.

Акт согласования местоположения границ оформляется на обороте листа графической части межевого плана, при этом считается согласованным при наличии личных подписей всех заинтересованных лиц.

2. Технический план здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
3. Акт обследования

Закон вступил в силу с 1 марта 2008 года, однако до 1 января 2011 года кадастровую деятельность, наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять лица, обладающие на день вступления в силу закона право на выполнение работ по территориальному землеустройству. Следовательно, пока переходный период.

### **Мониторинг земель**

Закона о мониторинге у нас нет, постановление правительства 2002 года которым утверждено положение о проведении государственного мониторинга земель.

Мониторинг – это система наблюдений и сбора информации за состоянием земельного фонда, проводимых в целях выявления изменений в земельном фонде и выработке рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов происходящих в окружающей среде. Мониторинг включает в себя:

1. сбор информации о состоянии земельного фонда, обработке, хранении
2. Непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения
3. Анализ и оценка качественного состояния земель с учетом взаимодействия природных и антропогенных факторов.

Виды мониторинга:

- Глобальный мониторинг (скорее экологический)
- Федеральный мониторинг
- Региональный мониторинг

- Локальный мониторинг
- Фоновый мониторинг
- Инпактный мониторинг – (inpract - воздействие) там где идет активная хозяйственная деятельность
- В зависимости от сроков проведения
  - Базовый – информация о первичном состоянии
  - Периодический – проводится не реже одного раза в год
  - Оперативный – необходим при ЧС

Сведения полученные в ходе проведения мониторинга используются для проведения земельного контроля, кадастрового учета и функций планирования.

Способы осуществления мониторинга:

1. Съёмки из космоса
2. Наземные съёмки, путем размещения стационарных станций, полигонов и лабораторий

---

Пропущена лекция

---

Акт о переводе земель или земельных участках должен содержать следующие сведения:

1. Основания изменения категории земель
2. Границы и описание местоположения земель. Для земельных участков также их площадь и кадастровый номер
3. Категория земель перевод из которой осуществляется
4. Категория перевод в которую осуществляется

Акт о переводе не может быть принят на определенный срок. Также акт о переводе как и акт об отказе в переводе могут быть обжалованы в судебном порядке. Основаниями для отказа в переводе могут быть:

1. Установленные в соответствии с федеральными законами ограничения перевода либо запреты на такой перевод
2. Наличие отрицательного заключения государственной экологической экспертизы
3. Установление несоответствия испрашиваемого целевого назначения земли утвержденным документом территориального планирования землеустроительной либо лесоустроительной документации.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший акт о переводе, направляет копию такого акта в течение 10 дней со дня его принятия в орган осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости для внесения в течение 7ми дней изменений в государственный реестр недвижимости. В настоящий момент таким органом является федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Данный орган о внесенных изменениях уведомляет заинтересованных правообладателей земельных

участков, а также органы, уполномоченные на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Перевод земель считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из одной категории в другую, не требуется.

Регулируется главой второй закона «о переводе земель...» либо специальными нормативными актами (например, постановление правительства от 26 января о составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий).

### **Земельный контроль**

Самостоятельно. Постановление Правительства РФ о земельном контроле 2006 года, также глава 12 ЗК РФ.

Земельный контроль проводится уже в отношении деятельности, которая ведется.

Правовая охрана состоит из:

1. Требования (то что закреплено в законе)
2. Меры (динамика процесса)
3. Контроль – самостоятельно смотреть
4. ответственность

### **Экологическая экспертиза**

Проводится в отношении проектной документации

### **Ответственность за земельные правонарушения**

#### **Правонарушение**

Земельное правонарушение – это виновное противоправное деяние (действие или бездействие) нарушающие законные права и интересы субъектов земельных правоотношений по рациональному использованию и охране земли причиняющее вред земле как природному объекту либо создающее угрозу причинения такого вреда. К особенностям ответственности за земельные правонарушения относят:

1. комплексность мер ответственности
2. необходимость учитывать социально-экономическую сущность земли
3. учитывать то что вред одновременно может быть причинен смежным природным объектам и здоровью человека

Структура земельного правонарушения

Традиционная но есть специфика. Есть 4 элемента:

1. объект – это земельный правовой порядок в целом и земельные отношения урегулируемые и охраняемые правом (жизнь и здоровье людей, имущественные права граждан, законные интересы субъектов земельных отношений в сфере землепользования)
2. Объективная сторона – это противоправное деяние причиняющее либо создающее угрозу причинения вреда земле как природному объекту либо в результате которых наступают иные вредные последствия.

Основные признаки объективной стороны:

- a. Противоправное деяние
- b. вредные последствия
- c. Причинная связь между ними

Это составы материальные, но есть формальные составы, где нужны только деяние. При разграничении составов материальных и формальных происходит разграничение по видам ответственности. Пример: статья 254 (порча земли – материальный состав), КоАП статья 8.6 (порча земли – формальный состав).

Дополнительными признаками объективной стороны могут выступать место совершения, время, способ, обстановка и другие

3. Субъект – это лицо совершившее правонарушение, характеристика которого зависит от вида ответственности и правового положения данного субъекта. Если ответственность уголовная, то здесь субъектом может быть физическим и должностным лицом. Если административная ответственность, то здесь физические и юридические лица и должностные лица. Если гражданская ответственность – физические и юридические лица.

Физическое лицо может находиться в трудовых отношениях, от этого зависит вид субъекта

4. Субъективная сторона – это психическое отношения лица к противоправному деянию, вредным последствиям, а также желание, нежелания наступления данных последствий. Форма вины – умысел либо неосторожность. Виды правонарушений будут зависеть от вида ответственности.

## Ответственность

Ответственность рассматривается как:

1. обязанность правонарушителя понести меры государственного принуждения за совершенное деяние,
2. обязанность органов государственной власти применить меры государственного принуждения к правонарушителю,
3. сама мера за земельное правонарушение,
4. междисциплинарные правовой институт, включающий в себя нормы административного, гражданского и трудового.

Таким образом, мы можем констатировать что земельно-правовой ответственности как самостоятельного вида не существует.

5. Как правоотношение, возникающее на основе правовых норм между правонарушителем и уполномоченным органом государственной власти по поводу применения мер государственного принуждения к правонарушителю за совершенное им деяние

#### **Административная ответственность**

Основания привлечения к данной ответственности будет совершение правонарушения состав которого будет предусмотрен КоАП. В главе 8 КоАП закреплены составы экологических правонарушений (порча земли - формальный состав, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние пригодное для использования по целевому назначению статья 8.7, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению и охране земель статья 8.8, уничтожение повреждение сенокосов и пастбищных угодий, милиаративных систем, а также дорог наземных лесного фонда и лесах не входящих в лесной фонд статья 8.30). Есть составы смежные к которым можно отнести:

1. Область охраны права собственности на землю (смотри составы 7.1,7.2,7.8 КоАП РФ)
2. Некоторые составы правонарушений в области установленных правил в сельском хозяйстве, ветеринарии, милиарации земель (смотри статью 10.9)
3. Составы правонарушений на транспорте (глава 11). Нарушение землепользователями правил охраны автомобильных дорог или дорожных сооружений статья 11.22.
4. Составы в области порядка управления (глава 19). Нарушения сроков рассмотрения заявлений и ходатайств о предоставлении земельных участков - статья 19.9. Не забывать статью 7.34.

#### **Уголовная ответственность**

Глава 26 УК РФ - экологические преступления.

Статья 254 УК РФ Порча земли

Специальным составом выступает состав – порча земли, в котором предусмотрена ответственность за отравление, загрязнение, иную порчу земли вредными продуктами хозяйствования, иной деятельности в следствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими, биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, если это повлекло причинение вреда здоровью людей и окружающей среды.

Квалифицирующие признаки предусмотренные частью 2 это место совершения преступления: - зона экологического бедствия, чрезвычайная экологическая обстановка

Квалифицирующие признаки части 3 - причинение по неосторожности смерти человеку.

С объективной стороны отсутствует четко определение что такое порча земли следовательно норма является бланкетной и следует обращаться к специальным нормативным актам.

Статья 255 УК РФ:

Нарушение правил охраны и использования недр. Вменяется этот состав за самовольную застройку мест залегания полезных ископаемых

Статья 170 УК РФ:

Регистрация незаконных сделок с землей. Предполагает либо искажение данных государственного кадастра недвижимости, либо предполагает умышленное занижение платежей за землю. Субъект – должностное лицо, в круг обязанностей которого входит регистрация сделок с земельными участками с использованием земельного положения. Надо доказать что совершено с прямым умыслом, при этом мотив совершения – корыстная либо иная личная заинтересованность.

### Трудовая ответственность

Бывает двух видов:

1. Дисциплинарная
2. Материальная

Земельный кодекс говорит только о дисциплинарной ответственностью которая предусмотрена в статьях 192-193 ТК РФ. Под дисциплинарным проступком понимается неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенной на него трудовой обязанности, которая должна быть связана с мероприятиями по охране окружающей среды либо природопользования. Санкции – замечание, выговор, увольнение. Законодательством о дисциплинарной ответственности, уставами и положениями для отдельных категорий работников могут быть предусмотрены иные дисциплинарные взыскания. Дисциплинарная ответственность в сфере землепользования может наступить лишь за экологические правонарушения совершенные работником в процессе исполнения своих трудовых обязанностей при условии, что работник нарушил экологические правила, исполнение которых входило в круг его трудовых функций в силу трудового договора либо временного поручения администрации. В Законодательстве отсутствуют составы дисциплинарных проступков, применение такой ответственности не требует жесткой процедуры расследования и наложения взыскания. Привлечение к дисциплинарной ответственности является правом администрации.

### Материальная ответственность

Два вида:

1. Полная материальная ответственность. Такая может применяться не всегда, это должно быть прописана в договоре либо в законе.
2. Ограниченная материальная ответственность. По общему правилу такая ответственность.

Полное материальное возмещение – косвенный и прямой ущерб

Юридические лица и граждане обязаны в полном объеме возместить вред причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Вред должен быть возмещен либо в натуре посредством восстановления земельного участка, рекультивация его иным способом, либо в виде компенсации убытков состоящих из реального ущерба и упущенной выгоды. Существуют некоторые особенности ответственности за вред причиненный источником повышенной опасности, когда не требуется определения наличия вины как элемента состава земельного правонарушения, то есть лица обязаны возместить вред если не докажут что он возник в следствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего. Исключения: владелец источника повышенной опасности не отвечает за вред причиненный этим источником если докажет, что источник выпал из его обладания в результате противоправных действий других лиц.

1. Принцип полного возмещения вреда



2. Гражданско-правовая ответственность сочетается с различными видами ответственности, административной, уголовной за некоторые земельные правонарушения. В силу пункта 2 статьи 74 ЗК РФ привлечение лица к административной ответственности не освобождает его от обязанности возместить причиненный вред
3. Земельный участок прежде всего является объектом природы, поэтому согласно статье 77 закона об охране окружающей среды компенсация вреда окружающей среде причиненного нарушения законодательства в области охраны окружающей среды осуществляется добровольно, либо по решению суда с определением размера вреда окружающей среде исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния с учетом понесенных убытков в том числе упущенной выгоде, а так же проектами культивационных и иных восстановительных работ, а при их отсутствии в соответствии с таксами и методиками, исчисления размера вреда окружающей среде утвержденными органами исполнительной власти осуществляющих управление в сфере охраны окружающей среды.

Срок исковой давности по общему правилу 3 года, а здесь 20 лет.

## **Особенная часть**

### **Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

#### **Понятие и общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения**

Землями сельхоз назначения признаются земли расположенные за границей населенного пункта предоставленные для нужд сельского хозяйства а также предназначенные для этих целей. Земли сельхоз назначения нужно отличать от земель сельхоз использования. Земли сельхоз использования могут находиться в составе земель промышленности, составе земель лесного фонда и составе земель населенных пунктов.

Состав земель сельхоз назначения:

1. Земли занятые сельскохозяйственными угодьями
2. Земли занятые объектами предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства (складские помещения, внутрихозяйственные дороги и иные)
3. Фонд перераспределения земель (отличать от земель запаса)
4. «Неудобья» - земельные участки занятые оврагами, болотами, которые в перспективе должны быть включены в сельскохозяйственный оборот.

Особенность категории – наличие плодородного почвенного слоя, использование земли в качестве средства производства.

Формы:

1. Средства производства
2. Производственно-территориальный базис

Повышенная охрана в данной категории земель характеризуется количественным аспектом, что проявляется в недопущении сокращения площадей сельскохозяйственных платежей. Это обязанность землепользователей повышать плодородие почв. Обязанность юридических лиц при

разработке полезных ископаемых и проведении иных изыскательных работ осуществляет снятие, складирование, хранение плодородного почвенного слоя, а после окончания этих работ осуществление рекультивации земель.

Закон об обороте земель сельхоз назначения – основа ответа на экзамене.

### **Правовой режим земель крестьянско-фермерского хозяйства**

Нормативная база – ФЗ от 11 июня 2003 года

Фермерское хозяйство это объединение граждан связанных родством или свойством имеющих в общей собственности имущество совместно осуществляющих производственную, иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции) основанную на их личном участии. Должны быть обязательно родственные или свойственные связи и личное участие. Способы создания крестьянско-фермерского хозяйства:

1. Может быть создано одним гражданином

Членами фермерского хозяйства могут быть супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки с 16 лет.

Граждане не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства могут быть членами данного объединения но их число не должно превышать 5. Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица к которому применяются правила гражданского законодательства регулирующие деятельность коммерческих организаций.

Граждане решившие создать фермерское хозяйство заключают между собой соглашения которое подписывается всеми членами. Фермерское хозяйство считается созданным со дня его государственной регистрации которая осуществляется в порядке установленном для государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. С момента регистрации фермерское хозяйство считается созданным

### **Правовой режим имущества фермерского хозяйства**

Состав имущества:

1. Насаждения
2. Участок
3. Мелиоративные и иные сооружения
4. Здания
5. Оборудование
6. Транспортные средства
7. Инвентарь
8. Иное необходимое для осуществления деятельности имущество

Имущество принадлежит членам на праве совместной собственности если соглашением не установлено иное. Члены хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом. Порядок распоряжения определяется соглашением и осуществляется в интересах хозяйства, его главой.

Гражданин имеет право на выдел части имущества за исключением земельного участка и средств производства. Есть право на денежную компенсацию соразмерную его доли в праве общей собственности.

Хозяйство предоставляется земельный участок из земель сельхоз назначения лицу из земель иных категорий если на нем предполагается строить здания, строения, сооружения. Порядок строительства земельных участках находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентируется статьей 13 закона о фермерском хозяйстве.

Полномочия главы фермерского хозяйства:

1. Организует деятельность объединения
2. Без доверенности действует от имени хозяйства
3. Осуществляет прием работников и их увольнение
4. Организует ведение учета и отчетности

Прекращение деятельности

1. В случае единогласного решения всех членов
2. В случае несостоятельности (банкротство)
3. Если не осталось ни одного из членов или наследников желающих продолжить ведение фермерского хозяйства
4. В случае создания на базе имущества фермерского хозяйства производственного кооператива или хозяйственного товарищества
5. На основании решения суда.

### **Правовой режим земель предоставляемым гражданам для ведения личного подсобного хозяйства**

ФЗ от 7 июня 2003 года

Личное подсобное хозяйство это форма не предпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции которая ведется гражданином единолично или совместно проживающими с ним и\или совместно осуществляющих с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке. Сельскохозяйственная продукция произведенная и переработанная является собственностью граждан реализация которой не является предпринимательской деятельностью.

Право на земельный участок имеют дееспособные граждане с момента государственной регистрации прав на земельный участок.

Может быть: Используется земельный участок в черте населенного пункта, то тогда он будет называться приусадебным, либо за границей – тогда полевой земельный участок.

Приусадебный земельный участок используется для производства продукции, для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений.

Предельные минимальные и максимальные размеры участков предоставляемых гражданам в собственность из муниципальной и государственной собственности для ведения подсобного хозяйства устанавливается актом муниципального образования.

Максимальный размер общей площади устанавливается законом субъекта.

При превышении данных размеров земельный участок должен быть отчужден в течении одного года либо граждане должны зарегистрироваться в качестве индивидуальных предпринимателей или в качестве крестьянско-фермерского хозяйства

Прекращение хозяйства - С момента прекращения прав на земельный участок. Пример: в Свердловской области устанавливается максимальный размер общей площади земельных участков которые могут находиться одновременно на праве собственности у гражданина ведущего личное подсобное хозяйство – 15 Га.

Пределы Максимальных и минимальных размеров земельных участков предоставляемых за плату из находящихся в муниципальной собственности или из государственной собственности:

1. От одного 1 Га до 3000 Га для ведения крестьянско-фермерского хозяйства
2. От 0.11 до 0.25 Га для садоводства
3. От 0.31 до 2 Га для огородничества
4. Для животноводства от 1.1 до 10 Га

#### **Правовой режим земель водного фонда**

В 2007 году вступил в действие новый водный кодекс в связи с этим статью 102 были внесены изменения. В настоящее время к землям водного фонда относятся земли:

1. Покрытые поверхностными водами, сосредоточенных водных объектов
2. Занятые гидротехническими сооружениями, иными сооружениями, расположенные на водных объектах

На землях водного фонда не формируются земельные участки.

Если находится на территории водного фонда особо охраняемый природный объект то эти земли будут регулироваться по режиму особо охраняемых земель.

Земельные участки водного фонда находятся в федеральной собственности

#### **Правовой режим земель лесного фонда**

Статья 101 земельного кодекса и лесной кодекс 2006 года.

Лесной кодекс регулирует правовой режим данной категории. К землям лесного фонда относятся лесные земли.

Лесные земли – это земли покрытые лесной растительностью и не покрытые ею но предназначенные для её восстановления (вырубки, гари и иные земли), и предназначенные для ведения лесного хозяйства (нелесные земли – болота, дороги, просеки и иные).

Порядок использования земель регулируется земельным кодексом и лесным законодательством.

Лесной кодекс устанавливает следующие виды титулов землепользования лесным фондом:

1. Право собственности исключительно РФ. Иные титулы производны.
2. Аренда
3. Постоянное бессрочное пользование. Это новелла. Это является видом вещного права. Статья 20 ЗК РФ
4. Безвозмездное срочное пользование

Лесной кодекс регулирует отношения не только по поводу земель лесного фонда, но и по поводу лесной растительности расположенной на иных категориях земель. Это например земли сельхоз назначения.

### **Правовой режим земель населенных пунктов**

Земли населенных пунктов признаются земли используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

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

Все иные категории будут всегда находиться за границами населенных пунктов.

Если в границах населенного пункта будет находиться особо охраняемый природный объект, то это единственное исключение когда регулирование таких земель будет осуществляться по правовому режиму особо охраняемых территорий и объектов.

Установление или изменение границ населенных пунктов является:

1. Утверждение или изменение генерального плана городского округа поселения
2. Утверждение или изменения схемы территориального планирования муниципального района

Смотреть градостроительный кодекс.

Состав территориальных зон населенного пункта:

1. Жилые
2. Общественно-деловые
3. Производственные
4. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
5. Рекреационная
6. Сельхоз использования
7. Специального назначения
8. Для размещения военных объектов
9. И иные территориальные зоны

По сути правовой режим этих зон подменяет ту или иную категорию.

Это самая большая категория – от 79%-80% всей земли это земли лесного фонда → большая часть земли федеральная собственность.

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 (подход индивидуальный) с учетом особенностей её расположения и развития, а также возможности территориального сочетания о различных видах использования земельных участков.

В состав пригородных зон могут включаться земли находящиеся за границами населенных пунктов составляющих с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений. Пригородная зона находящаяся за границей населенного пункта относится к этой категории.

### **Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения**

Данная категория используется в качестве территориального базиса. Перечень конкретных видов использования является открытым, субъектами землепользования выступают предприятия, учреждения, иные юридические лица и граждане занимающиеся предпринимательской деятельностью.

В состав земель промышленности иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель. При этом земельные участки, включенные в состав этих зон у собственников, землепользователей и т.д. не изымаются, но в их границах вводится особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

### **Земли промышленности**

Подразделяются:

1. Землеобрабатывающей и перерабатывающей промышленности
2. Земли предназначенные для добычи полезных ископаемых или для производства других изыскательных и геолого-разведческих работ

Земли для первой цели предоставляются в соответствии с проектной документации из земель непригодных для сельского хозяйства и лесохозяйственных нужд

Для второй цели земельные участки подразделяются на:

1. Безусловно необходимые, то есть те земельные участки, без которых осуществление горных работ невозможно или экономически нецелесообразно
2. Условно необходимые, то есть те земельные участки, пользование которыми является желательным, однако не предоставление их в пользование не влечет за собой невозможности осуществления производства горных работ

По срокам предоставления земельных участков для целей недропользования можно отметить:

1. Для строительства подземных сооружений – бессрочно. Например строительство метрополитена, либо складских подземных сооружений

2. Для геологической разведки недр – до 5 лет
3. Для добычи полезных ископаемых – срок до 20 лет

Помимо предоставления земельных участков является необходимым получения лицензия о недропользовании

### **Правовой режим земель транспорта**

Это земельные участки назначением которых является обслуживание объектов транспорта, размещения коммерческо-эксплуатационных и технико-эксплуатационных объектов транспортной инфраструктуры.

Специфика данного режима:

1. Размещение линейных сооружений. Пример – железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, трубопроводный транспорт
2. Размещение сооружений нелинейного типа, то есть тех объектов, которые обслуживают водный, морской, речной транспорт.

Предоставление земельных участков связано с географическими или природно-климатическими факторами.

К данному режиму относят земли находящиеся под автомобильными, железными дорогами, трубопроводами и иными транспортными магистралями, а также земельные участки занятые предприятиями транспорта (вокзалами, администрациями, различными депо).

Указ президента по придорожным полосам федеральных автомобильных дорог общего пользования установил, что федеральная автомобильная дорога общего пользования имеет с каждой стороны придорожные полосы шириной не менее 50 метров, считая от границы полосы отвода, где запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожных служб, а также зданий и сооружений предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств.

Данным указом признано целесообразным создание и развитие в РФ сети платных автомобильных дорог общего пользования, при условии что проезд по автомобильной дороге может быть платным только при наличии возможности бесплатного проезда в том же направлении по другим автомобильным дорогам.

В отдельных случаях транспортные предприятия могут осуществлять наряду с землепользованием и недропользование. Например, метрополитены станции которых находятся на поверхности земли, а магистрали в недрах земельных участков. Также примером может служить трубопроводный транспорт, проложенный под землей.

### **Земли энергетики**

Это земли используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям предусмотренным земельным кодексом, иными ФЗ и законами субъектов.

Варианты предоставления:

1. Размещение гидроэлектростанций, атомных станций ядерных установок пунктов хранения ядерных материалов, радиоактивных веществ и теплостанций

2. Размещение воздушных линий электропередач, наземных сооружений кабелей электропередач и иных объектов энергетики

### **Земли связи, радиовещания и информатики**

Делятся на 3 вида:

1. Земельные участки занятые под служебными зданиями и предприятиями связи и радиовещания
2. Земельные участки занятые опорами воздушных линий связи
3. Земельные участки под которыми находятся подземные кабельные сети и, которые являются охранной зоной для последних

### **Земли обороны, безопасности и космической деятельности**

Это земли предоставляемые для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих обучение военным профессиям, а также федеральным органам исполнительной власти выполняемых задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

Особенности использования данных земель является документальное оформление землепользования, в котором информация по определению внутренней структуры военной организации относится к числу секретной, а открытой является лишь та информация, которая предоставляет собой конфигурацию внешних границ землепользования.

### **Категория земель особо охраняемых объектов**

К данной категории относятся земельные участки:

1. Природно-заповедного фонда
2. Природоохранного назначения
3. Рекреационного назначения
4. Земли историко-культурного назначения
5. Особо ценные земли

Необходимо различать понимание терминов особо охраняемой территории и особо охраняемой природной территории.

Режим особо охраняемых природных территорий регулируется специальным федеральным законом 1995 года об особо охраняемых природных территориях. Это собственность федеральная

Особо охраняемая территория может быть в разных формах собственности